

# **Beleidsnota uitgifte reststroken gemeente Ede**

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	3
1.1.	Aanleiding beleidsnota.....	3
1.2.	Doelstelling beleidsnota.....	3
1.3.	Opbouw beleidsnota .....	3
1.4.	Definitie reststrook.....	3
2.	Uitgifte gemeentegrond .....	4
2.1.	Inleiding.....	4
2.2.	Behandeling verzoek .....	4
2.3.	Mogelijkheden gronduitgifte.....	4
2.3.1.	Verkoop.....	4
2.3.2.	Verhuur .....	4
2.3.3.	Bruikleen .....	4
3.	Uitgifte in gebruik genomen gemeentegrond .....	6
3.1.	Inleiding.....	6
3.2.	Procedure gronduitgifte in gebruik genomen gemeentegrond .....	6
3.3.	Mogelijkheden legaliseren in gebruik genomen gemeentegrond.....	6
3.3.1.	Verkoop.....	6
3.3.2.	Verhuur .....	7
3.3.3.	Bruikleen .....	7
3.3.4.	Handhaving.....	7
3.4.	Prijsbeleid .....	7
3.4.1.	Grondprijs bij verkoop reststrook .....	7
3.4.2.	Huurprijs bij verhuur reststrook.....	8
4.	Toetsingscriteria voor uitgifte reststroken .....	9
4.1.	Vigerend bestemmingsplan .....	9
4.2.	Ligging perceel .....	9
4.3.	Huur- of koopwoning.....	9
4.4.	Toepassing criteria groen .....	9
4.4.1.	Het openbaar groen is beeldbepalend: .....	9
4.4.2.	Het openbaar groen is een functionele voorziening: .....	10
4.4.3.	Het openbaar groen is een kwalitatieve voorziening: .....	10
4.5.	Onderhoud.....	10
4.6.	Verkeer en parkeren .....	10
4.7.	Toekomstige ontwikkelingen.....	11
4.8.	Kabels en leidingen .....	11
4.9.	Watergangen .....	11
4.10.	Bodem.....	11
5.	Besluitvorming.....	13
5.1.	Slotbepalingen .....	13
5.1.1.	Citeertitel.....	13
5.1.2.	Inwerkingtreding.....	13

## 1. Inleiding

---

### 1.1. Aanleiding beleidsnota

---

De gemeente Ede krijgt jaarlijks verzoeken van burgers betreffende het aankopen, huren of gebruiken van reststroken. Over het algemeen gaat het om reststroken die ingericht zijn als openbaar groen. Ook wordt de gemeente regelmatig geconfronteerd met onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond (de zogenaamde annexaties).

Ten aanzien van de onrechtmatig in gebruik genomen grond is de gemeente Ede in 2012 gestart om op projectmatige wijze en in verschillende fases het onrechtmatig grondgebruik binnen de gemeente Ede te behandelen. Omdat de gemeente Ede geen vastgesteld beleid heeft ten aanzien van de uitgifte van reststroken is voor de behandeling van het onrechtmatige gebruik voor elke fase apart een collegevoorstel met uitgiftevoorwaarden vastgesteld.

Het uitgeven van reststroken is een repeterende activiteit binnen de gemeente. Ook het behandelen van onrechtmatig in gebruik genomen gronden is een repeterende activiteit. Daarbij kent de gemeente Ede verschillende interne grondeigenaren. Taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van het beheer, onderhoud en de uitgifte van gemeentegrond zijn verdeeld over verschillende afdelingen waaronder Grondzaken, Vastgoed en Programmering. Om uniformiteit in de behandeling van de aanvragen en de uitgifte te bewerkstelligen is het vaststellen van beleid een vereiste.

---

### 1.2. Doelstelling beleidsnota

---

Doel van deze beleidsnota is om duidelijke kaders ten aanzien van de uitgifte van reststroken binnen de gemeente Ede vast te stellen, waardoor uniformiteit in de behandeling van de aanvragen en uitgifte wordt gecreëerd. Kaders waarbinnen gehandeld dient te worden zijn hierdoor transparant en voor een ieder binnen en buiten de gemeente Ede duidelijk.

---

### 1.3. Opbouw beleidsnota

---

In deze beleidsnota wordt een overzicht gegeven van de gehele procedure die wordt gevolgd alvorens een beslissing tot uitgifte wordt genomen. Met deze beleidsnota en de daarmee vastgestelde criteria kan worden getoetst of de gemeente al dan niet bereid is om gemeentegrond te verkopen, verhuren en/of in bruikleen te geven en onder welke voorwaarden deze uitgifte dan mogelijk is. Verder is in deze beleidsnota ook een procedure voor het handhaven tegen onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond opgenomen.

---

### 1.4. Definitie reststrook

---

Voor de uitoefening van de gemeentelijke taak bezit de gemeente gronden die openbaar toegankelijk zijn en waar iedereen gebruik van mag maken. Daarbij valt te denken aan onder andere parken, openbare wegen, plantsoenen en waterpartijen.

Wij definiëren een reststrook als volgt:

Een reststrook is: *“een strook openbare gemeentegrond met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik, welke in aanmerking komt voor vergroting van het direct aangrenzende perceel”*.

Veelal zijn deze reststroken in gebruik als openbaar groen en worden ze onderhouden door de gemeente. Vaak wordt daarom gesproken over het zogenaamde ‘snippergroen’. Echter kan onder reststrook ook worden verstaan, stroken verharde gemeentegrond (meestal met de bestemming verkeer/verblijf). Gronden die bestemd zijn voor bebouwing vallen niet onder deze definitie.

In andere gevallen worden deze reststroken al gebruikt door particulieren bijvoorbeeld als tuin, terwijl daartoe geen enkele rechtsgrond bestaat. Het gaat hier om onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegronden.

Reststroken passend binnen bovenstaande definitie kunnen worden verkocht, verhuurd of in uitzonderlijke gevallen (naar inzicht van de gemeente) ‘om niet’ in gebruik worden gegeven. Voordat tot uitgifte kan worden overgegaan, dienen de toetsingscriteria zoals beschreven in Hoofdstuk 4 te worden doorlopen.

## **2. Uitgifte gemeentegrond**

---

### **2.1. Inleiding**

---

In dit hoofdstuk wordt de procedure beschreven die doorlopen moet worden om in aanmerking te komen voor de verkoop, verhuur en het in bruikleen geven van een reststrook. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen reststroken die niet in gebruik zijn door derden en door de gemeente worden onderhouden en reststroken die reeds (lange tijd) in gebruik zijn genomen. De stroken die reeds in gebruik zijn bij derden anders dan de gemeente worden apart behandeld in hoofdstuk 3.

### **2.2. Behandeling verzoek**

---

Een verzoek om een reststrook aan te kopen, te huren of in gebruik te nemen dient schriftelijk te worden ingediend en te worden voorzien van een motivering en tekening. In deze fase vindt de toets plaats conform de toetsingscriteria zoals beschreven in hoofdstuk 4. Hierbij ligt de nadruk voornamelijk op uitgifte in de vorm van verkoop. Echter, kan met gegronde redenen besloten worden niet tot verkoop over te gaan, maar een huurovereenkomst aan te gaan. In bijzondere gevallen kan de grond in bruikleen worden gegeven. Bij alle uitgiften wordt na een positieve besluitvorming een op de situatie toegesneden overeenkomst gesloten.

Indien de gemeente concludeert dat de grond niet te koop en/of te huur is, krijgt de verzoeker schriftelijk een gemotiveerde afwijzing. Omdat het gaat om een privaatrechtelijke aangelegenheid is er geen bezwaar mogelijk.

### **2.3. Mogelijkheden gronduitgifte**

---

Indien uit de toetsing een positief oordeel voortvloeit, wordt overgegaan tot uitgifte van de reststrook. Uitgifte van reststroken vindt plaats in 3 vormen, te weten:

1. verkoop;
2. verhuur;
3. gebruik om niet (bruikleen).

#### **2.3.1. VERKOOP**

Per verzoek wordt door de medewerker beoordeeld of de strook grond in aanmerking komt voor uitgifte in de vorm van verkoop. Hierbij worden de in Hoofdstuk 4 genoemde uitgiftecriteria gehanteerd. Voor iedere uitgifte in de vorm van verkoop wordt een koopovereenkomst opgesteld. Een standaard koopovereenkomst wordt gehanteerd evenals de meest recent vastgestelde Algemene Verkoopvoorwaarden. De gemeente behoudt zich het recht voor om in bijzondere gevallen in de koopovereenkomst af te wijken van de hierboven genoemde voorwaarden en aanvullende en/of afwijkende voorwaarden te stellen. De verkoop van reststroken geschiedt, conform de vastgestelde beleidsnota 'Uitgifte reststroken' en het jaarlijks vastgestelde Grondprijnsbeleid.

#### **2.3.2. VERHUUR**

Wanneer een reststrook geschikt wordt geacht voor verkoop, is het in principe niet mogelijk om de grond te huren of op andere wijze in gebruik te krijgen. Hiervan kan worden afgeweken:

1. als duidelijk is dat de huur alleen voor een tijdelijke periode wordt aangegaan, bijvoorbeeld het verhuren van een reststrook die op termijn wordt aangewend voor herinrichting van het openbaar gebied.

#### **2.3.3. BRUIKLEEN**

Als naar het oordeel van de gemeente niet tot verkoop of verhuur kan worden overgegaan en er zich eveneens naar het oordeel van de gemeente bijzondere omstandigheden voordoen, kan de gemeente met de betreffende verzoeker een tijdelijke bruikleenovereenkomst aangaan.

Onder bijzondere omstandigheden worden in ieder geval de volgende situaties verstaan:

1. de strook gemeentegrond biedt de inwoner nauwelijks verhoging van het woongenot en genereert niet of nauwelijks waardevermeerdering van het eigendom;  
*Toelichting: de grond maakt onderdeel uit van de voortuin, de strook is verhoudingsgewijs smal/klein gelet op de totale diepte van de voortuin.*  
en/of;

2. de ligging van de strook gemeentegrond zorgt voor relatief hoge onderhoudskosten.  
*Toelichting: de grond is niet/slecht bereikbaar vanaf de openbare weg (bv. gelegen aan een watergang of gronden van derden) en daardoor lastig bereikbaar voor het plegen van onderhoud.*

### **3. Uitgifte in gebruik genomen gemeentegrond**

---

#### **3.1. Inleiding**

---

De gemeente Ede heeft de afgelopen jaren op projectmatige basis de onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegronden aangepakt. Er zijn veel dossiers behandeld, maar er zijn nog veel dossiers bekend die nog behandeld moeten worden. Bij onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond betreft het vaak de situatie waarin burgers een klein (of groot) gedeelte van het gemeentelijk openbaar groen, grenzend aan hun tuin, zonder toestemming van de gemeente in gebruik nemen en inrichten alsof het een privétuin betreft.

De gemeente Ede wil alle onrechtmatige situaties (blijven) aanpakken, zodat gemeentegrond alleen in gebruik is en wordt genomen waar een schriftelijke overeenkomst aan ten grondslag ligt.

---

#### **3.2. Procedure gronduitgifte in gebruik genomen gemeentegrond**

---

Als de gemeente heeft geconstateerd dat er gemeentegrond in gebruik is genomen zonder een schriftelijke overeenkomst, wordt diegene aangeschreven. Als blijkt dat er geen schriftelijke overeenkomst is dan worden met de eigenaar vervolgspraken gemaakt om zo het gebruik te legaliseren.

Degene die een reststrook van de gemeente zonder toestemming in gebruik heeft, wordt in de gelegenheid gesteld om deze reststrook te kopen indien blijkt dat verkoop mogelijk is conform de opgestelde voorwaarden en toetsingscriteria zoals beschreven in hoofdstuk 4. Als de betrokkene instemt met de verkoop dan krijgt hij/zij een koopovereenkomst ter ondertekening voorgelegd. Nadat deze overeenkomst ondertekend is ontvangen, volgt de gebruikelijke eigendomsoverdracht.

Indien verkoop niet mogelijk is (of de bezitter stemt niet in met de verkoop) dan kan in sommige gevallen een huur- of bruikleenovereenkomst worden aangeboden zoals omschreven in paragraaf 3.3. Het kan ook voorkomen dat de gemeente in het verleden herleidbare of aantoonbare mondelinge overeenkomsten met de betrokkene heeft gemaakt. Deze afspraken worden dan alsnog in de vorm van een huur- of bruikleenovereenkomst geformaliseerd.

Als bovenstaande procedure is doorlopen en de in gebruik genomen grond is niet geschikt geacht voor uitgifte dan zal de gemeente Ede haar eigendom terugvorderen. De gebruiker zal verzocht worden het perceel te ontruimen. In alle gevallen komen de kosten voor de ontruiming en herstel in de oorspronkelijke toestand voor rekening van degene die het perceel in gebruik heeft genomen. Daarnaast wordt de verantwoordelijkheid voor bodemverontreiniging en overige schade(n) gelegd bij degene die het perceel in gebruik heeft genomen, ongeacht of ontruiming via de rechter dan wel via minnelijk overleg geschiedt.

---

#### **3.3. Mogelijkheden legaliseren in gebruik genomen gemeentegrond**

---

Nadat is geconstateerd dat gemeentegrond zonder toestemming en schriftelijke overeenkomst in gebruik is genomen, dient uitgezocht te worden welke mogelijkheden de gebruiker aangeboden kan worden. Na het toetsingstraject voor uitgifte zoals nader uitgelegd in hoofdstuk 4 wordt duidelijk wat de mogelijkheden voor uitgifte zijn.

Met betrekking tot onrechtmatig in gebruik genomen gronden bestaan de volgende mogelijkheden:

1. verkoop;
2. verhuur;
3. bruikleen;
4. handhaving.

##### **3.3.1. VERKOOP**

Door verkoop wordt de eigendomssituatie in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie. Als na toetsing verkoop mogelijk is dan wordt de betrokkene die de strook grond in gebruik heeft genomen het aanbod gedaan om de gemeentegrond te kopen voor de vastgestelde prijs voor reststroken, jaarlijks vastgesteld in het Grondprijnsbeleid. De kosten van de eigendomsoverdracht komen voor rekening van de koper.

### 3.3.2. VERHUUR

Wanneer een reststrook geschikt wordt geacht voor verkoop, is het in principe niet mogelijk om de grond te huren of op andere wijze in gebruik te krijgen. Hiervan kan worden afgeweken:

1. als sprake is van een bestaande schriftelijke of mondelinge huur- of gebruiksovereenkomst en/of;
2. het een perceel betreft, dat aangrenzend gelegen is aan een huurwoning en/of;
3. door de aspirant koper aangetoond is dat geen of niet voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om de grond te kopen en/of;
4. als duidelijk is dat de huur alleen voor een tijdelijke periode wordt aangegaan, bijvoorbeeld het verhuren van een reststrook die op termijn wordt aangewend voor herinrichting van het openbaar gebied.

### 3.3.3. BRUIKLEEN

Wanneer verkoop of verhuur niet tot de mogelijkheden behoort en de gebruikers daarvan geen gebruik wensen te maken, kan in geval van reeds in gebruik genomen grond over worden gegaan tot het sluiten van een bruikleenovereenkomst, maar alleen in de volgende bijzondere omstandigheden:

1. de strook gemeentegrond biedt de inwoner nauwelijks verhoging van het woongenot en genereert niet of nauwelijks waardevermeerdering van het eigendom;  
*Toelichting: de grond maakt onderdeel uit van de voortuin, de strook is verhoudingsgewijs smal gelet op de totale diepte van de voortuin.*  
en/of;
2. de strook gemeentegrond heeft geen enkele meerwaarde voor de gemeente als deze zou worden teruggenomen en toegevoegd aan het bestaande openbaar gebied;  
*Toelichting: bijvoorbeeld een strook grond langs de berm.*  
en/of;
3. de ligging van de strook gemeentegrond leidt tot excessief hoge onderhoudskosten als de grond wordt teruggegeven;  
*Toelichting: de grond is niet/slecht bereikbaar vanaf de openbare weg (bv. gelegen aan een watergang of gronden van derden) en daardoor lastig bereikbaar voor het plegen van onderhoud.*  
en/of;
4. de eigendom van de strook grond wordt betwist, omdat de gebruiker (mogelijk) een beroep op verjaring doet (en hiervan overtuigend bewijs kan overleggen) en als een besluit van het college om te berusten in de verjaring gelet op de grootte van de strook, eventuele toekomstige plannen, etc. niet in het belang van de gemeente is.  
*Toelichting: in deze situatie is het wenselijk de gebruiker vroegtijdig een bruikleenovereenkomst te kunnen aanbieden. Als hij/zij volhardt in het beroep op verjaring, moet namelijk overwogen worden een gerechtelijke procedure te starten om de grond terug te vorderen, een en ander afhankelijk van het procesrisico. Een bruikleenovereenkomst stuit de verjaringstermijn en de grond kan op termijn door opzegging van de overeenkomst gebruikt worden voor gemeentelijke doeleinden.*

### 3.3.4. HANDHAVING

Indien blijkt dat het onrechtmatig in gebruik genomen stuk grond niet verkocht of verhuurd mag worden op basis van de toetsingscriteria en indien de grond niet in bruikleen mag worden gegeven, dan vordert de gemeente haar grondeigendom terug. Het doel van het terugvorderen van het eigendom is dat het perceel weer in beheer van en ter beschikking aan de gemeente komt en dat een eventuele verjaring daarmee wordt gestuit.

Het ontruimen van het perceel kan plaatsvinden door de betrokkene zelf op vrijwillige basis na aanzegging door de gemeente. Indien geen gehoor wordt gegeven aan deze aanzegging dan kan gedwongen ontruiming plaatsvinden. Ontruiming door de gemeente vindt plaats na schriftelijke aankondiging hiervan door de gemeente aan de betrokkene en op kosten van de betrokkene. Als deze niet meewerkt aan gemeentelijke ontruimingswerkzaamheden en niet zelf ontruimt, dan kan de gemeente juridische stappen ondernemen.

---

## 3.4. Prijsbeleid

---

### 3.4.1. GRONDPRIJS BIJ VERKOOP RESTSTROOK

De grondprijs voor de aankoop van een (rest)strook gemeentegrond zal ieder jaar opnieuw worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, overeenkomstig het Grondprijsbeleid. Hierin wordt tevens de minimale opbrengst per transactie vastgesteld.

Bijkomende kosten

Bij de verkoop van reststroken worden bijkomende kosten gemaakt. De volgende kosten worden doorberekend aan de koper:

- de notariskosten;
- kadasterkosten;
- de overdrachtsbelasting;
- kosten voor het vestigen van zakelijke rechten.

#### **3.4.2. HUURPRIJS BIJ VERHUUR RESTSTROOK**

De actuele huurprijs van een reststrook wordt bepaald aan de hand van een marktconform percentage over de verkoopprijs zoals vastgesteld in het Grondprijsbeleid. Bij deze taxatie worden minimaal de integrale kosten in rekening gebracht voor het aangaan en in stand houden van de huurovereenkomst.



## **4. Toetsingscriteria voor uitgifte reststroken**

Op basis van toetsingscriteria wordt nagegaan of de gemeentegrond in aanmerking komt voor verkoop, verhuur of bruikleen. De toetsing wordt door de vakinhoudelijke afdelingen gedaan.

---

### **4.1. Vigerend bestemmingsplan**

---

In de eerste plaats wordt gekeken of verkoop van de gevraagde strook grond mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan waarin het betreffende perceel is gelegen. In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plan een bepaalde bestemming gekregen. Zo zijn er bijvoorbeeld gronden met de bestemming "openbaar groen", welke derhalve ten nutte zijn van het algemeen belang (bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte). Formeel gezien bestaan er privaatrechtelijk geen belemmeringen om gronden met deze bestemming te verkopen. Het gebruik van deze gronden voor privé doeleinden (ook al gaat het alleen om tuin en tuininrichting) is echter in strijd met de bestemming openbaar groen. De gemeente Ede kan de bestemming van het verkochte perceel naar de feitelijke situatie aanpassen bij de eerstkomende herziening van het bestemmingsplan.

---

### **4.2. Ligging perceel**

---

Ter voorkoming van ongewenste eigendomsverhoudingen is uitgifte van reststroken alleen mogelijk indien de grond direct grenst aan het perceel van de verzoeker/eigenaar.

Daarbij mag verkoop niet leiden tot ingesloten gemeentelijke eigendommen, aangezien dit een onoverzichtelijke eigendomssituatie creëert en deze eigendommen niet meer te onderhouden en te verkopen zijn.

Indien het perceel grenst aan percelen van verschillende eigenaren dient overeenstemming bereikt te worden met de verschillende eigenaren over de verdeling van het perceel gemeentegrond. De verzoeker moet een 'verklaring van geen bezwaar' overleggen van alle eigenaren van de percelen die aan de groenstrook grenzen.

---

### **4.3. Huur- of koopwoning**

---

Om de eigendomsrechten van de woning/bedrijfspan en bijbehorende percelen bij dezelfde (natuurlijke) rechtspersoon te houden zal verkoop van reststroken alleen plaatsvinden aan de eigenaren van de woning(en)/bedrijfspan(en). Dit geldt in beginsel ook voor het in verhuur of bruikleen geven van reststroken.

---

### **4.4. Toepassing criteria groen**

---

Ieder verzoek zal worden getoetst aan de criteria van het groenbeleid. Stroken openbaar groen die een beeldbepalende, kwalitatieve of ecologische functie hebben en daarmee een onderdeel zijn van het structureel groen komen niet voor verkoop in aanmerking.

Onder structureel groen wordt verstaan de openbare groenstroken die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van een gebied. Structureel groen is bepalend voor de structuur van een wijk. Deze structuren zijn opgenomen in de zogenaamde 'groenstructuur kaart', welke is vastgesteld door de Raad.

Structureel groen is een verzamelnaam voor openbaar groen ten behoeve van:

- natuur;
- verkeersgeleiding;
- beeldkwaliteit;
- aankleding van de openbare ruimte (gebouwen, terreinen);
- ordening van de openbare ruimte;
- recreatie (spelen, fietsen, wandelen).

Indien de reststrook deel uitmaakt van het structureel groen en/of voldoet aan onderstaande criteria komt deze strook niet in aanmerking voor uitgifte.

#### **4.4.1. HET OPENBAAR GROEN IS BEELDBEPALEND:**

De groenstroken leveren een bijdrage aan de ruimtelijke structuur van een gebied. Het structurele groen is beeldbepalend voor de stedenbouwkundige inrichting van de openbare ruimte. Deze groenstroken hebben

een ruimtelijke functie en bevorderen de belevingswaarde binnen de ruimtelijke inrichting. Behoud van deze (minimale) groenvoorziening is van belang. Stroken openbaar groen waar gemeentelijke monumentale en/of waardevolle bomen op staan, vermeld op de “waardevolle bomenlijst” worden niet uitgegeven.

#### **4.4.2. HET OPENBAAR GROEN IS EEN FUNCTIONELE VOORZIENING:**

In het kader van een goede belangenafweging is het noodzakelijk om de directe omgeving te scannen op mogelijk nadeel dat bij de omwonenden kan ontstaan door uitgifte van de reststrook. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan verminderd uitzicht of het aanzicht van de openbare ruimte.

Ook bijvoorbeeld het openbaar groen rondom een speelplaats is een functionele voorziening. Hier kan beplanting beschutting en/of afscherming tegen overlast bieden. Langs wegen en bij kruispunten is het openbaar groen in belangrijke mate verkeers-geleidend. Stroken groen grenzend aan openbare parkeerplaatsen functioneren als buffer, zodat overstekende bumpers niet direct particuliere erfafscheidingen raken en derhalve kunnen beschadigen. Een grasstrook functioneert soms als toegang naar watergangen voor het onderhoud of als wadi (een voorziening voor de opvang van hemelwater). Ten slotte is het niet wenselijk om onderdelen van een groter geheel uit te geven omdat kleinere plantvakken in principe hogere beheerskosten hebben. Grotere plantvakken bieden groen voldoende ruimte om uit te groeien waardoor het onderhoud, in tegenstelling tot het onderhoud van kleinere vakken, structureel minder arbeidsintensief is. Groen waarvan de functie een essentiële bijdrage levert aan het functioneren van de openbare ruimte kan niet worden verkocht of anderszins in gebruik worden gegeven.

#### **4.4.3. HET OPENBAAR GROEN IS EEN KWALITATIEVE VOORZIENING:**

Onder kwalitatieve voorziening wordt verstaan:

##### *Samenhang:*

Plantvakken kunnen door hun vorm en beplantingskeuze als geheel een bindend element vormen met de stedenbouwkundige structuur. Openbaar groen kan een samenhangend beeld realiseren tussen verhardingen en bouwmassa's of een rustige overgang naar particuliere tuinen bewerkstelligen. Verkoop van een dergelijk plantvak of een deel daarvan leidt tot een versnipperd en onrustig beeld waardoor de kwaliteit van de openbare ruimte wordt aangetast.

##### *Karakteristiek:*

Plantvakken kunnen de wijk, de buurt of de straat door hun vorm en/of bijzondere soortkeuze een eigen identiteit geven. Het vergroot dan de mogelijkheid tot herkenning en oriëntatie. Een plantvak dat een wezenlijke bijdrage levert aan de identiteit van zijn omgeving kan niet worden verkocht.

##### *Duurzaamheid:*

Duurzaamheid staat voor stabiliteit en levensduur. Met name de beplanting in de oudere wijken heeft veelal tot volle wasdom kunnen komen. De (ecologische) waarde van een beplanting neemt bovendien toe naarmate de beplanting ouder wordt. Uitgifte van openbaar groen met oude beeldbepalende of anderszins waardevolle beplanting is ongewenst.

---

### **4.5. Onderhoud**

---

Verkoop mag niet ten koste gaan van het efficiënt beheren en onderhouden van het openbaar gebied. Het eventueel resterende openbaar groen na uitgifte dient in verband hiermee een bepaalde minimale breedte en omvang te behouden, afhankelijk van de specifieke onderhoudssituatie.

Indien bij verkoop van grond aan particulieren restgebied ontstaat, mogen de onderhoudskosten van het restgebied niet hoger zijn dan de onderhoudskosten van het oorspronkelijke gebied. Zodoende wordt voorkomen dat grotere oppervlaktes kleiner worden met als gevolg dat de structurele beheerskosten toenemen. Daarom is het niet wenselijk dat er “kanteelvorming” ontstaat. Kanteelvorming ontstaat als gedeelten van een aaneengesloten (groen)strook worden verkocht aan de aanliggende eigenaren en andere delen niet. Het ontstaan van hoeken en verspringende erfgrenzen ('kantelenpatroon') is ongewenst. De gemeente mag ten aanzien van dit aspect eisen stellen.

---

### **4.6. Verkeer en parkeren**

---

Een reststrook kan niet verkocht worden indien de verkoop uit verkeerskundig oogpunt onwenselijk is. In de afweging moet niet alleen gekeken worden naar de huidige situatie, maar ook naar de toekomstige (mogelijk) noodzakelijke infrastructurele werkzaamheden.

#### *Verkeersverbindingen:*

Openbare grond wordt niet verkocht als dit ten koste gaat van de infrastructuur (verhard en/of onverhard) die aangelegd is ten behoeve van (onderhouds-) voertuigen en/of voetgangers.

#### *Verkeersveiligheid:*

Openbare grond wordt niet verkocht als hierdoor de verkeersveiligheid in gevaar komt of kan komen. Bijvoorbeeld aan een openbare weg dient er altijd een berm of trottoir te blijven bestaan ten behoeve van de noodzakelijke schrikruimte voor weggebruikers. Er mogen door verkoop geen onoverzichtelijke en/of onveilige verkeerssituaties ontstaan.

#### *Toekomstige uitbreiding van de infrastructuur:*

Openbare grond wordt niet verkocht als de grond aangewend kan worden voor uitbreiding van de aanwezige verkeersinfrastructuur of het realiseren van toekomstige infrastructuur en planvorming binnen 10 jaar noodzakelijk kan zijn.

#### *Parkeren:*

In situaties waarin sprake is van een hoge parkeerdruk wordt de reststrook niet verkocht als de ruimte aangewend kan worden voor het realiseren van (toekomstige) parkeerplaatsen.

---

### **4.7. Toekomstige ontwikkelingen**

---

Het kan zijn dat bepaalde gronden in eigendom van de gemeente dienen te blijven vanwege toekomstige ontwikkelingen op korte of lange termijn. Hierbij kan gedacht worden aan het realiseren van woningbouw, aanleg of reconstructie wegen, herinrichting plantsoenen en dergelijke. Verkoop is alleen mogelijk als de strook grond niet van strategisch belang is voor de gemeente. Toetsing aan deze criteria zal plaatsvinden door de vakinhoudelijke afdelingen. Daarbij dient in de overweging te worden meegenomen of er meerdere en andere belangen spelen welke in het gedrang komen door de uitgifte van de reststrook.

---

### **4.8. Kabels en leidingen**

---

Indien uit voorgaande punten geen bezwaren blijken, wordt er bij de nutsbedrijven informatie gevraagd omtrent de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen in de betreffende strook grond. Indien er kabels en/of leidingen aanwezig zijn in de strook, dan wordt alleen tot verkoop van de gemeentegrond overgegaan als het desbetreffende nutsbedrijf akkoord gaat met de verkoop waarbij een opstalrecht ten behoeve van het nutsbedrijf wordt gevestigd. Eventuele kosten komen te allen tijde voor rekening van de koper.

Indien er gemeentelijke riolering in het eigen perceel ligt, kan bij een positief ambtelijk advies de reststrook met riolering worden verkocht, mits een recht van opstal voor de riolering in het huidige perceel en de reststrook wordt gevestigd.

Bij aanwezigheid van het warmtenet of straatmeubilair zal in beginsel niet tot verkoop worden overgegaan. Als het verleggen en/of verplaatsen van infrastructuur en straatmeubilair mogelijk is en dit een eventuele verkoop tot stand kan brengen, komen de kosten hiervoor altijd voor rekening van de koper.

---

### **4.9. Watergangen**

---

Indien er strijd ontstaat met keurbepalingen (bepalingen in de verordening van het waterschap over beheer, onderhoud en gebruik van waterschapswerken) zal de gemeente niet overgaan tot verkoop van (delen) van watergangen. Verkoop van (delen) van een watergang vindt niet plaats als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast en/of het onderhoud hierdoor wordt belemmerd.

---

### **4.10. Bodem**

---

Indien de strook grond op basis van alle voorgaande criteria kan worden verkocht, zal als laatste criterium de bodem in verband met een eventuele bodemverontreiniging worden onderzocht. Voordat wordt overgegaan tot het daadwerkelijk overdragen van de strook grond, worden alle verzoeken tot verkoop van gemeentegrond voorgelegd aan de vakinhoudelijke afdeling die zich bezighoudt met bodemverontreiniging. Er wordt een historisch vooronderzoek verricht dat bepaalt of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging. Als blijkt dat er verdenkingen zijn dan wordt overgegaan tot een bodemonderzoek om de bodemkwaliteit vast te stellen. De gemeente draagt de kosten van dit verkennende bodemonderzoek. De gemeente verstrekt gegevens over de bodemkwaliteit, voor zover bekend.

Bij geconstateerde bodemverontreiniging beneden de interventiewaarde kan de grond alsnog worden verkocht. Wanneer er sprake is van sterk verontreinigde grond (concentraties boven de interventiewaarden) en de kwaliteit dus niet geschikt is voor de functie wonen met tuin wordt de grond niet verkocht behoudens bijzondere omstandigheden, zulks ter beoordeling door het college van burgemeester en wethouders.

De verzoeker wordt er op gewezen dat hij de grond met alle lusten en lasten koopt.

## **5. Besluitvorming**

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. In de Mandaatregeling van de gemeente Ede is opgenomen welke manager dit in mandaat mag doen.

Op grond van artikel 171 van de Gemeentewet worden de koopovereenkomsten en de notariële akten ondertekend door of namens de burgemeester.

Het college behoudt zich het recht voor om in bijzondere gevallen af te wijken van de genoemde (toetsings-) voorwaarden voor uitgifte.

De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek van reststroken zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep bij de bestuursrechter in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

---

### **5.1. Slotbepalingen**

---

#### **5.1.1. CITEERTITEL**

Deze nota kan worden aangehaald als “ Beleidsnota uitgifte reststroken gemeente Ede ”.

#### **5.1.2. INWERKINGTREDING**

Deze nota treedt in werking met ingang van 1 maart 2017 bij besluitvorming van het college d.d.28 februari 2017 met zaaknummer 64070.