Handleiding (rest)stroken gemeentegrond
Verkoop, verhuur en ingebruikgeving

I*n deze handleiding (rest)stroken worden de bestaande regels voor verkoop, verhuur en ingebruikgeving van (rest)stroken opgesomd en samengevat, tot een compacte handleiding.*

Uitgifte van (rest)stroken gemeentegrond

Definitie (rest)stroken grond:
De term “(rest)strook grond” heeft betrekking op (gedeeltelijke) percelen, welke niet functioneel (meer) zijn voor de openbare ruimte. Er is sprake van (rest)stroken indien het een (gedeeltelijk) perceel grond betreft – niet zijnde landbouwgrond – dat eigendom is van de gemeente Peel en Maas en dat kan worden benut voor vergroting van het perceel waarop een direct aangrenzende eigenaar of huurder woonachtig is. Indien er een andere bestemming dan ”groen” of “verkeer” rust op de (rest)strook grond (bijvoorbeeld “wonen” of “niet wonen” bij woningen en/of bedrijven of in het buitengebied) is er geen sprake van een (rest)strook grond.

Verzoeken:
Regelmatig wordt door burgers een verzoek ingediend tot aankoop van een (gedeeltelijk) perceel gemeentegrond. Het gaat hierbij in de meeste gevallen om stroken grond, ook wel reststroken grond genoemd. Voor onze gemeente kan het om diverse redenen interessant zijn om tot verkoop van dergelijke percelen grond over te gaan waarbij het bestemmingsplan in lijn wordt gebracht met het feitelijke gebruik als tuin bij de woonkavel. Enerzijds om tegemoet te komen aan de wens van de burger om een (gedeelte van een) strook grond in eigendom te verkrijgen, anderzijds om een financiële opbrengst te behalen en administratieve handelingen en onderhoud uit te sparen of te beperken. Uitgangspunt is ook dat er voor omwonenden geen ruimtelijke belemmeringen te verwachten zijn.

Toetsingscriteria voor verkoop (rest)strook:
Om voor deze reststrokenprijs in aanmerking te komen dient aan de toetsingscriteria te worden voldaan.

De toetsingscriteria voor verkoop (rest)stroken zijn:

a. Het liggingscriterium

Zoals reeds opgemerkt gaat het bij een (rest)strook grond om een gedeeltelijk perceel grond dat aan het eigendomsperceel grenst van de gegadigde. Voorwaarde om voor verkoop in aanmerking te kunnen komen is dan ook dat het gedeelte van het perceel van de eigenaar grenst aan de (rest)strook grond dat men wenst aan te kopen. Indien de gemeente andere bedoelingen heeft met de (rest)strook grond (bijvoorbeeld voor andere ontwikkelingen) wordt niet verkocht.

In sommige gevallen gaat het om een (rest)strook grond wat aan meerdere eigendomspercelen grenst. Dit is mogelijk als een rij woningen aan één (rest)strook grond grenst. Een dergelijk (rest)strook grond komt slechts voor verkoop in aanmerking indien alle aangrenzende eigenaren tot koop willen overgaan. De reden daarvoor is simpel. Zou men slechts aan degenen verkopen die bijvoorbeeld een verzoek tot koop hebben ingediend en niet aan de naburige eigenaren wier perceel ook aan die (rest)strook grond grenst, dan kan er versnippering ontstaan. Een bewoner kan dan eigenaar van een (rest)strook grond achter zijn huisperceel zijn, de buurman niet, de buurman daarnaast weer wel, enzovoort.

Dergelijke onlogische situaties geven een niet wenselijk effect op het straatbeeld. Bovendien zou zoiets in veel gevallen ertoe leiden dat een (rest)strook grond die nog wel in eigendom van de gemeente is, niet meer voor de gemeente toegankelijk of moeilijk te onderhouden is hetgeen voor de gemeente een kostenverhogend effect heeft tenzij er voor de gemeente een werkbare situatie ontstaat en de belangen zijn afgewogen om van het bovenstaande af te wijken.

Ook is het denkbaar dat meerdere aangrenzende perceeleigenaren dezelfde (rest)strook willen aankopen. Indien er maatschappelijk belang voor de (rest)strook grond aanwezig kan zijn (bijvoorbeeld bij een strook grond tussen een sportschool en een woning alwaar de sportschool parkeerplaatsen kan realiseren op de strook grond) wordt de (rest)strook grond in eerste instantie verkocht uit maatschappelijk belang. Indien dit niet van toepassing is en meerdere aangrenzende perceeleigenaren willen de (rest)strook grond aankopen waarbij geen verdeling in de (rest)strook grond kan plaatsvinden, zal verkoop niet plaatsvinden. Mocht de (rest)strook grond zich achter de tuin van de buren uitstrekken, dan zal verkoop alleen plaatsvinden met instemming van die buren.

b. Het straatbeeldcriterium

Bij totstandkoming van een bestemmingsplan wordt een stedenbouwkundig schetsontwerp van de wijk vervaardigd. De stedenbouwkundige stelt op grond van het beleid van de gemeente en op grond van een programma van eisen een plan op waarop aangegeven wordt waar bijvoorbeeld openbaar groen moet komen. Dit openbaar groen is functioneel en beeldbepalend ten behoeve van die wijk c.q. straat, reden waarom niet tot verkoop kan worden overgegaan.
Verkoop van dergelijke (rest)stroken grond kan daarom in veel gevallen een bijdrage leveren aan het ontstaan van een positiever straatbeeld. Een en ander betekent echter niet dat een (rest)strook grond die voor andere doeleinden gebruikt wordt, hierdoor automatisch de beeldbepalende functie verliest en voor verkoop in aanmerking komt. Een (rest)strook grond, die voor andere doeleinden gebruikt wordt of gewoon slecht onderhouden is, maar die desondanks deel uitmaakt van de openbare ruimte, dient door de gemeente weer functioneel te worden gemaakt.

c. Het gebruikscriterium

(Rest)stroken grond die voor verkoop in aanmerking komen, mogen voor de gemeente geen huidige of toekomstige gebruiksfunctie hebben. Hierbij valt te denken aan functies zoals:

- het gebruik of toekomstig gebruik als openbare speelgelegenheid;
- het gebruik of toekomstig gebruik als functioneel openbaar groen/park;
- het gebruik of toekomstig gebruik voor recreatieve doeleinden;
- het gebruik of toekomstig gebruik ter afscherming, camouflage of buffer;
- het gebruik of toekomstig gebruik als openbaar voetpad of -weg;
- het leveren van een positieve bijdrage aan de verkeersveiligheid, met name voor het uitzicht bij kruispunten;
- watercompensatie;
- parkeervakken i.v.m. nieuwe parkeernorm;
- natuurcompensatie (vanuit projecten) van een strook grond;
- het gebruik of toekomstig gebruik voor woondoeleinden;
- het gebruik of toekomstig gebruik bij mogelijke strategische doeleinden;
- in beeldkwaliteitsplannen aangegeven groen;
- functies binnen bestaande of nieuwe groenstructuren.

d. Belemmeringen

Percelen met belemmeringen zoals kabels, leidingen, riolering, brandkranen, duikers, etc. worden in basis niet verkocht, tenzij toestemming van het betreffende nutsbedrijf.

Procedure verkoop:

Voor verkoop van een (rest)strook grond dient advies te worden uitgebracht door het team Openbare ruimte. Vervolgens wordt elk verzoek getoetst aan de in deze nota genoemde criteria.

De verkoopprijs:
Iedere (rest)strook grond dient ter vergroting van het eigen huisperceel. Bij verkoop van het huisperceel levert het perceel (rest)strook grond een prijs op die gerelateerd is aan de marktprijs. Hierbij dient wel onderscheid te worden gemaakt in de ligging en mogelijke bebouwingsmogelijkheden van de (rest)strook grond. Een (rest)strook is geen “maagdelijke” bouwgrond. Het is dus niet realistisch om de volledige bouwgrondprijs van die kern te vragen voor een (rest)strook. Een (rest)strook grond wordt kosten koper verkocht in de staat waarin deze zich op het moment van verkoop bevindt.
In de jaarlijkse grondprijzenbrief zijn de actuele grondprijzen voor reststroken opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan
Over het algemeen kan men ervan uitgaan dat de meeste (rest)stroken grond die verkocht worden (binnen de kernen) andere bestemmingen krijgen dan de bestemming ”groen” of “verkeer” zoals vermeld in het bij verkoop vigerende bestemmingsplan.

Volgens artikel 4 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) kunnen (rest)stroken grond die worden verkocht vallen onder de “kruimelgevallenregeling”. Dit wil zeggen dat er mogelijkerwijs gebouwd mag worden op de (rest)strook grond. Echter de vigerende bestemming ”groen” of “verkeer” veranderd niet. Hiervoor is/wordt in de (toekomstige) bestemmingsplannen “kernen” een ontheffing opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid waardoor het college bevoegd is om de vigerende bestemming van een (rest)strook grond te wijzigen in de bestemming ”wonen”. Om kosten te besparen zullen bestemmingsplanwijzigingen zoveel mogelijk gegroepeerd plaatsvinden, hier kan geruime tijd (meerdere jaren) overheen gaan. De kosten van deze bestemmingsplanwijziging zijn voor de gemeente. Indien de koper van de (rest)strook eerder aan de slag wil op de (rest)strook dan is de bestemmingswijziging voor eigen rekening van de koper. Voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen moet altijd door de aanvrager worden betaald.

Reeds afgewezen verzoeken
Het komt regelmatig voor dat iemand, wiens verzoek op basis van de bestaande beleidsregels moet worden afgewezen, een “nee’ niet wil accepteren. Door de desbetreffende personen wordt telkens weer een nieuw verzoek gedaan tot aankoop van dezelfde (rest)strook grond, hetgeen het ambtelijke apparaat onnodig belast. Indien een verzoek bijvoorbeeld is afgewezen omdat het bij de desbetreffende (rest)strook grond gaat om een openbaar (voet)pad, dan komt in deze feitelijke situatie geen verandering, totdat het (voet)pad de openbare functie heeft verloren. Opnieuw onderzoek doen is daarom onnodig, zolang de situatie ongewijzigd is. Elk vervolgverzoek kan daarom terstond worden afgewezen met verwijzing naar eerder toegezonden correspondentie.

Een herhaald verzoek komt pas voor een nieuwe behandeling in aanmerking, als duidelijk kan worden aangetoond dat de situatie inmiddels gewijzigd is, waardoor de afwijzingsgrond niet meer van toepassing is.

Geen verkoop aan huurders
Huurders, die een woning huren van een woningstichting of een particuliere verhuurder, zijn bij koop van een (rest)strook grond niet “gebaat”. Men woont tenslotte in een huurwoning; bij opzegging van de huur moet men de grond terugbrengen in oude staat of opleveren in de huidige staat, zonder daarvoor een vergoeding te krijgen.

Een (rest)strook grond zal daarom niet worden verkocht aan bewoners van een huurwoning.

Een verzoek van een huurder tot aankoop van een (rest)strook grond dient te worden afgewezen met het advies zich tot de verhuurder te wenden. Deze kan namelijk wel een verzoek tot aankoop van een (rest)strook grond indienen. Wel kan een (rest)strook grond aan de huurders worden verhuurd. Indien de huurder het perceel grond reeds in gebruik heeft en het niet (meer) wenst te huren, dient het perceel door de huurder ontruimd te worden en zal de gemeente het weer in onderhoud nemen.

Uitgifte via verhuur of (tijdelijk) gebruik

Uitgifte via verhuur

Verhuur van (rest)strook grond
Verzoeken tot huur van gemeentegrond komen in de meeste gevallen vanuit de burger zelf. Het gaat hier om gronden welke in principe in aanmerkingen komen voor verkoop echter waarbij het niet wenselijk (bijvoorbeeld door onvoldoende financiële middelen) of mogelijk (huurwoning) is voor de verzoeker om over te gaan tot aankoop. Ook kan verhuur plaatsvinden indien slechts sprake is van gebruik van korte duur.

De verhuurprijs en nadere bepalingen
- Differentiatie in huurprijs wordt toegepast zoals bij verkoop van een (rest)strook waarbij een minimale huursom van € 100,- per jaar wordt gehanteerd. In de jaarlijkse grondprijzenbrief zijn de actuele grondprijzen voor reststroken opgenomen;
- De huurperiode loopt van jaar tot jaar met een prijsindexatie na 5 jaar;
- Er mogen geen funderingen, diepwortelende beplanting, bomen etc. worden aangelegd in of op de (rest)strook grond. Indien in een afzonderlijke situatie toestemming gegeven wordt voor bouwwerken, geldt alleen demontabele bouwwerken.

Looptijd, huurverhogingen
Een huurovereenkomst loopt van jaar tot jaar. De huurprijzen worden per 5 jaar geïndexeerd, en zullen voor het eerst in 2023 worden geïndexeerd, waarbij de huur minimaal gelijk is/wordt aan de eerder overeengekomen huursom. In alle huurovereenkomsten is de bepaling opgenomen om iedere vijf jaar een huurverhoging door te voeren (de huurverhoging is gekoppeld aan het percentage uit de leveringsvoorwaarden uitgifte in erfpacht en geldt voor vijf jaar). Gaat de huurder hier niet mee akkoord dan zal de huurovereenkomst worden beëindigd en zal de gemeente het perceel grond weer in het onderhoud opnemen nadat dit door de verhuurder, in overleg met de gemeente in de oorspronkelijke staat aan de gemeente is terug geleverd. Bij nalatigheid door de verhuurder om de (rest)strook grond in oorspronkelijke staat terug te leveren wordt op kosten van de verhuurder door de gemeente de (rest)strook grond in oorspronkelijke staat terug gebracht.

Opzegtermijn en oplevering
De opzegtermijn bij verhuur bedraagt voor beide partijen 3 maanden voor het einde van de huurtermijn per kalenderjaar, tenzij de overeenkomst anders bepaalt. Bij opzegging van de verhuur zal de strook, in overleg met de gemeente, moeten worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat van voor aanvang huur.

Uitgifte via (tijdelijke) ingebruikgeving

Ingebruikgeving wordt toegepast indien:

- De grond beperkte gebruikersmogelijkheden heeft als gevolg van aanwezigheid van kabels en leidingen, dit zijn de zogenoemde “leidingstroken”;
- De grond in afwachting is van nieuwe ontwikkelingen waardoor de grond tijdelijk aan derden in gebruik kan worden gegeven.

Vergoeding en nadere bepalingen

- Voor leidingstroken wordt geen vergoeding gevraagd. De gebruiker krijgt toestemming om de strook als tuin te gebruiken waarbij wel een gedoogplicht wordt opgenomen voor nutsbedrijven en gemeente voor het uitvoeren van werkzaamheden aan de betreffende kabels en leidingen (zonder recht op schadevergoeding aan de gebruiker);
- Het gebruik van stroken “in afwachting van nieuwe ontwikkelingen” wordt vastgelegd middels een tijdelijke ingebruikgevingsovereenkomst, hiervoor geldt een vaste vergoeding van € 50,- per jaar ongeacht de ligging of het oppervlak;
- Er mogen geen bouwwerken, funderingen, diepwortelende beplanting, bomen etc. worden aangelegd in of op de (rest)strook grond. De gemeente kan afhankelijk van de situatie altijd nadere voorwaarden met betrekking tot het gebruik stellen.

De looptijd

De looptijd van leidingstroken is in beginsel voor één jaar en wordt vervolgens jaarlijks stilzwijgend verlengt. Voor tijdelijke gebruikssituatie wordt per situatie afzonderlijk de looptijd bekeken.

De opzegtermijn en oplevering

De opzegging van (tijdelijk) gebruik kan eenzijdig vanuit de gemeente waarbij een opzegtermijn van 1 maand wordt gehanteerd (andere termijnen kunnen ook worden overeengekomen tussen partijen).Bij opzegging van de ingebruikgeving zal de strook, in overleg met de gemeente, moeten worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat van voor aanvang van de ingebruikgeving.