

BELEIDSNOTA RESTSTROKEN

2015

**Gemeente Bladel
Afdeling Ontwikkeling
Team Ruimte
Augustus 2014 definitief**

1	<i>Inleiding</i>	3
1.1	Aanleiding beleidsnota reststroken.....	3
1.2	Doelstelling beleidsnota.....	3
1.3	Opbouw beleidsnota	3
2	<i>Kengetallen</i>	4
2.1	Huidig beleid	4
2.2	Huidige overeenkomsten.....	4
2.3	Opbrengsten.....	4
3	<i>Uitgangspunten voor uitgifte reststroken</i>	5
3.1	Definitie reststrook	5
3.2	Toetsingscriteria	5
3.2.1	Bestemmingsplan	5
3.2.2	Aangrenzend aan eigen perceel.....	5
3.2.3	Huur of koopwoning.....	6
3.2.4	Is de groenstrook onderdeel van structureel groen?	6
3.2.5	Is de groenstrook straatbepalend?	6
3.2.6	Verkeersveiligheid	6
3.2.7	Toekomstige ontwikkelingen.....	6
3.2.8	Kabels en leidingen.....	6
3.2.9	Watergangen	7
3.2.10	Uitgifte leidt niet tot onrendabele percelen.....	7
3.2.11	Verkoop / Verhuur.....	7
4	<i>Procedure</i>	8
4.1	Behandeling verzoek.....	8
4.2	Gronduitgifte.....	8
4.2.1	Verkoop	9
4.2.2	Verhuur	9
4.2.3	Gebruik om niet	9
5	<i>Prijsbeleid</i>	11
5.1	Grondprijs bij verkoop	11
5.2	Grondprijs bij verhuur	11
5.3	Bestaande huurovereenkomsten	12
6	<i>Communicatie</i>	13
6.1	Communicatiemiddelen	13
6.2	Benadering doelgroepen.....	13
	<i>Bijlage 1: Formulier voor een verzoek tot aankoop/huur van een reststrook, waarbij u de eigenaar bent van het aangrenzend perceel (versie 2015)</i>	15
	<i>Bijlage 2: Formulier voor een verzoek tot huur van een reststrook, waarbij u de huurder bent van het aangrenzend perceel (versie 2015)</i>	17
	<i>Bijlage 3: Toetsingsformulier reststroken verkoop/verhuur/ ingebruikgeving (versie 2015)</i>	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding beleidsnota reststroken

In 2010 is er een bezuinigingsoperatie opgestart. Alle afdelingen hebben maatregelen aangedragen waarbij zowel gekeken is naar het reduceren van de kosten als het optimaliseren van de opbrengsten. Op het gebied van de verhuur van gemeentegronden liggen de huurprijzen nog al uiteen en zijn deze niet meer marktconform.

De Gemeente Bladel krijgt jaarlijks verzoeken van burgers betreffende het aankopen, huren of gebruiken van gemeentelijke percelen die als openbaar groen zijn ingericht. Met betrekking tot de ongevraagd in gebruik genomen gronden wordt te zijner tijd een separate notitie opgesteld.

In de gemeenteraadsvergadering van 20 december 2001 is het Beleid ten aanzien van verkoop/ingebruikgeving van openbaar groen/reststroken vastgesteld. Aan de hand hiervan is een folder opgesteld waarin een beschrijving van de criteria die gemeente hanteert of de aanvrager in aanmerking komt voor aankoop, huur of ingebruikneming van een strook openbaar groen of reststrook. Dit beleid wordt door de voorliggende nota vervangen.

1.2 Doelstelling beleidsnota

Het doel van de beleidsnota reststroken is meervoudig:

- Het vastleggen van helder beleid ten aanzien van verzoeken tot koop of huur van reststroken onder welke criteria/voorwaarden dat wel of niet mogelijk is;
- Harmonisatie in de (huur)prijzen per kern bewerkstelligen welke meer marktconform zijn.

1.3 Opbouw beleidsnota

De beleidsnota reststroken is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de kengetallen weergegeven. In hoofdstuk 3 komen de toetsingscriteria bij een verzoek tot huur/koop van een reststrook aan bod. De procedure om in aanmerking te komen voor mogelijke huur/koop van de reststrook wordt in hoofdstuk 4 beschreven. In hoofdstuk 5 gaat het over de grondprijs, de huursom en de oude huurovereenkomsten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de communicatie besproken.

2 Kengetallen

In dit hoofdstuk wordt een analyse gemaakt van de huidige situatie op basis van kengetallen.

2.1 Huidig beleid

Er is beleid op het gebied van reststroken. De voormalige gemeenten Bladel en Netersel en Hoogeloon ca. hanteerden verschillend beleid bij de uitgifte (verhuur dan wel verkoop) van openbaar groen/reststroken. De bestaande huur- en ingebruikgevingsovereenkomsten en de huurprijzen van reststroken verschillen.

2.2 Huidige overeenkomsten

Momenteel heeft de gemeente circa 394 huurovereenkomsten gesloten met burgers uit de Gemeente Bladel. In deze huurovereenkomsten zitten qua opbrengsten grote verschillen. Deze verschillen zijn toe te schrijven aan het verschillend gevoerd beleid van voor de herindeling. In de oude(re) huurovereenkomsten is ook geen artikel opgenomen waarin de huurprijzen automatisch verhoogd kan worden.

2.3 Opbrengsten

De huidige huuroopbrengsten reststroken, inclusief de volkstuinen en erfpacht van telefonie bedragen € 34.144,17. Door de nota vast te stellen, wordt er een basis gelegd om de huuroopbrengsten te verhogen. De exacte structurele verhoging is nog niet inzichtelijk te maken, omdat nog niet precies duidelijk is hoeveel nieuwe overeenkomsten er gesloten worden.

Tabel 1: Uitsplitsing huurovereenkomsten

Omschrijving	Aantal	Totale
verhuur	huurovereenkomsten	opbrengst
Voortuin	180	€ 3.858,51
Openbaar groen	43	€ 3.432,96
Zijtuin	34	€ 1.710,31
Achtertuint	25	€ 1.477,00
Gereserveerd parkeren	15	€ 2.766,11
Parkeerplaatsen	13	€ 170,10
Terras	9	€ 1.076,92
Recht van opstal	8	€ 494,62
Weiland	3	€ 1.653,48
Volkstuin	2	€ 10.121,25
Paardenwei	2	€ 677,10
Overig	60	€ 6.705,81

3 Uitgangspunten voor uitgifte reststroken

In dit hoofdstuk wordt de definitie reststrook nader toegelicht en worden de toetsingscriteria uitgewerkt.

3.1 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 parken, openbare wegen, plantsoenen, waterpartijen etcetera.

Daarnaast is het mogelijk dat gronden door derden in gebruik zijn genomen of dat men daartoe een verzoek doet. In het geval dat ingebruikname c.q. ingebruikgeving geen invloed heeft op de uitoefening van de gemeentelijke taak, kan de gemeente besluiten de gronden te verkopen of te verhuren.

Definitie reststrook

Een reststrook is een strook gemeentegrond met een maximale grootte van (aaneengesloten) 150 m² met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik, welke in aanmerking komt voor vergroting van het direct aangrenzende huisperceel.

Veelal zijn deze reststroken in gebruik als openbaar groen en worden onderhouden door de gemeente. In andere gevallen worden deze reststroken gebruikt door particulieren bijvoorbeeld als tuin, terwijl daartoe geen enkele rechtsgrond bestaat, het zogenaamde oneigenlijke gebruik.

Openbaar groen, openbare grondstroken en oneigenlijk in gebruik genomen grondstroken, passend binnen bovenstaande definitie, kunnen in beginsel worden verkocht, verhuurd of in uitzonderlijke gevallen (naar inzicht van de gemeente) om niet in gebruik worden gegeven.

3.2 Toetsingscriteria

Op basis van toetsingscriteria wordt nagegaan of de gemeentegrond in aanmerking komt om te verkopen c.q. te verhuren.

3.2.1 Bestemmingsplan

Kijkend naar het bestemmingsplan wordt er onder de volgende voorwaarden niet verkocht:

- A) Als de bestemming in het geldende bestemmingsplan bijvoorbeeld openbaar groen/groenvoorzieningen/speelsterrein aangeeft en de strook deel uitmaakt van een groter perceel openbaar groen.
- B) Als er sprake is van een "groenbuffer" tussen een bestemmingsplan en weg(en). Het groen dient dan bijvoorbeeld voor het tegengaan van geluidshinder of het uit het zicht halen van erfafscheidingen. Uitgangspunt daarbij is een breedte van 10 meter buffer naar het buitengebied en doorgaande wegen en een breedte van 5 meter buffer binnen de bebouwde kom.
- C) Als het risico aanwezig is dat vergunningsvrije bouwwerken (zoals erfafscheidingen of carports) op de te verkopen strook worden opgericht. Deze bouwwerken kunnen de kwaliteitseisen van het (openbaar) groen geweld aan doen.
- D) De verkochte reststrook mag alleen worden gebruikt voor tuinuitbreiding en op de betreffende reststrook mag in beginsel geen vergunningsplichtig bouwwerk worden gebouwd, tenzij het bestemmingsplan bebouwing toestaat of mogelijk maakt.

3.2.2 Aangrenzend aan eigen perceel

Ter voorkoming van ongewenste eigendomsverhoudingen is uitgifte van de reststrook alleen mogelijk indien de grond direct grenst aan het woonperceel van de verzoeker/gebruiker.

3.2.3 Huur of koopwoning

Om de eigendomsrechten van de woning en bijbehorende percelen bij dezelfde (natuurlijke) rechtspersoon te houden zal verkoop van reststroken alleen plaatsvinden aan de eigenaren van de woning(en). Een huurder kan geen grond kopen, maar alleen huren.

3.2.4 Is de groenstrook onderdeel van structureel groen?

Onder structureel groen wordt verstaan, stukken grond die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van een gebied. Het structurele groen, bijvoorbeeld waardevolle bomen, is beeldbepalend voor de stedenbouwkundige inrichting van de openbare ruimte. Deze reststroken hebben een uitgesproken ruimtelijke functie en bevorderen de belevingswaarde binnen de ruimtelijke inrichting. Indien de reststrook deel uitmaakt van het structureel groen komt deze niet in aanmerking voor uitgifte.

3.2.5 Is de groenstrook straatbepalend?

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. Indien de reststrook als straatbepalend groen wordt aangemerkt, wordt deze niet verkocht.

3.2.6 Verkeersveiligheid

In de afweging moet niet alleen gekeken worden naar de huidige situatie, maar ook naar de toekomstige (mogelijk) noodzakelijke infrastructurale werkzaamheden.

A) Verkeersverbindingen: openbare grond wordt niet verkocht als dit ten koste gaat van infrastructuur (verhard en of onverhard) die aangelegd is ten behoeve van (onderhouds)voertuigen en/of voetgangers;

B) Verkeersveiligheid: openbare grond wordt niet verkocht als hierdoor de verkeersveiligheid in gevaar komt of kan komen;

C) Toekomstige uitbreiding van de infrastructuur: openbare grond wordt niet verkocht als de grond aangewend kan worden tot uitbreiding van de aanwezige verkeersinfrastructuur of realiseren van toekomstige infrastructuur en er een reële verwachting is dat dit binnen 10 jaar noodzakelijk zal kunnen zijn;

D) Parkeren: in die situaties dat er sprake is van een hoge parkeerdruk wordt openbaar groen niet verkocht als de ruimte aangewend kan worden voor het realiseren van (toekomstige) parkeerplaatsen.

3.2.7 Toekomstige ontwikkelingen

Het kan zijn dat bepaalde reststroken in eigendom van de gemeente dienen te blijven vanwege toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouw, wegen, herinrichting plantsoenen, buffergroen en dergelijke. Achterpaden worden niet verkocht, c.q. verhuurd in verband met de openbare veiligheid. Per situatie zal bekeken worden of de reststrook uitgegeven kan worden.

3.2.8 Kabels en leidingen

Indien zich in, op of onder de groenstrook kabels, leidingen, riolering en/of overige nutsvoorzieningen bevinden vindt verkoop niet plaats. Het huren van de grond behoort wel tot de mogelijkheden.

3.2.9 Watergangen

De gemeente zal niet overgaan tot verkoop van (delen) van sloten: verkoop van (delen) van een watergang vindt niet plaats als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast en/of het onderhoud hierdoor wordt belemmerd.

3.2.10 Uitgifte leidt niet tot onrendabele percelen

Verkoop mag niet ten koste gaan van het efficiënt beheren en onderhouden van groen. Het eventueel resterende openbaar groen dient in verband hiermee een bepaalde minimale breedte en omvang te behouden, afhankelijk van de specifieke onderhoudssituatie. Daarnaast mag verkoop niet leiden tot een onlogische indeling van het openbaar groen, bijvoorbeeld een gedeeltelijke versmalling van het openbaar groen. Het openbaar groen moet ten slotte ook toegankelijk blijven. Indien verkoop daaraan in de weg staat wordt het verzoek in beginsel afgewezen.

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

3.2.11 Verkoop / 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 huur- of gebruiksovereenkomst;
2. Het een perceel betreft, dat aangrenzend gelegen is aan een huurwoning;
3. Door de aspirant koper aangetoond is dat geen of niet voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om de grond te kopen;
4. Het vanuit gemeentezijde wenselijk is om een om niet gebruiksovereenkomst aan te bieden.

4 Procedure

In dit hoofdstuk wordt de procedure beschreven welke doorlopen moet worden om in aanmerking te komen voor de verkoop/verhuur/ingebruikgeving van de reststrook.

4.1 Behandeling verzoek

Een verzoek om een reststrook aan te kopen, te huren of in gebruik te nemen dient schriftelijk te worden ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders. Daarbij moet gebruik worden gemaakt van het digitale aanvraagformulier of het in de Gemeentehuis af te halen aanvraagformulier. Het aanvraagformulier is als bijlage 1 en 2 toegevoegd aan deze notitie.

In deze fase vindt een toets plaats aan de hand van verschillende toets- en beleidscriteria of een geïnventariseerde reststrook voor uitgifte in aanmerking komt. Hierbij ligt de nadruk voornamelijk op uitgifte in de vorm van verkoop. Echter in gevallen dat met gegronde redenen niet tot verkoop kan worden overgegaan, wordt onderzocht of een huurovereenkomst kan worden aangeboden. In uitzonderlijke gevallen, naar inzicht van de gemeente, wordt onderzocht of sprake kan zijn van uitgifte in de vorm van een om niet ingebruikgeving van de grond. 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/te huur is krijgt de verzoeker schriftelijk een gemotiveerde afwijzing. Omdat het gaat om een privaatrechtelijke aangelegenheid is er geen bezwaar mogelijk.

De toetsing van het verzoek wordt uitgevoerd aan de hand van het in bijlage 3 opgenomen formulier 'Toetsingsformulier Reststroken'. De medewerker Grondzaken is dus verantwoordelijk voor de advisering over de uitkomst in de vorm van een positief of negatief uitgifteadvies.

4.2 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.

4.2.1 Verkoop

Per concreet geval wordt door de medewerker Grondzaken aan de hand van het in bijlage 3 opgenomen formulier 'Toetsingsformulier reststroken' beoordeeld of sprake is van uitgifte in de vorm van verkoop. Hierbij worden de onder paragraaf 3.2 genoemde uitgiftecriteria gehanteerd.

Voor iedere uitgifte in de vorm van verkoop wordt een op de situatie toegesneden koopovereenkomst opgesteld. Een standaard koopovereenkomst wordt gehanteerd. 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 nota grondbeleid 2009 op basis van taxatie. De taxatie wordt uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur en deze taxatie wordt betaald door de verzoeker. De door de taxateur vastgestelde prijs is de verkoopprijs. Zie tabel paragraaf 5.2.

4.2.2 Verhuur

Het verhuren van reststroken brengt jaarlijks administratieve werkzaamheden met zich, zoals het innen van de huur en het bijhouden van mutaties in de gebruikssituatie. Enkel wanneer met gegronde redenen niet kan worden overgegaan tot verkoop van de grondstrook, wordt onderzocht of in een bepaald geval de reststrook verhuurd kan worden. Hierbij worden de onder paragraaf 3.2 genoemde uitgiftecriteria gehanteerd.

Voor iedere verhuur van een reststrook wordt een overeenkomst opgesteld, waarbij het uitgangpunt geldt dat deze huurovereenkomst slechts een beperkt vastgestelde looptijd (korte opzegtermijn) heeft. Dit in verband met wijzigingen, die in de loop van tijd kunnen ontstaan. Het vorderen van de huuropbrengst verloopt via een automatische incasso.

Een huurovereenkomst is persoonsgebonden, wat betekent dat bij verhuizing van de huurder van de reststrook, de huurovereenkomst niet overgaat naar de nieuwe gebruiker. De situatie van de nieuwe gebruiker wordt op zichzelf beoordeeld naar het geldende beleid. Een standaard huurovereenkomst wordt vervaardigd en gehanteerd. De gemeente behoudt zich het recht voor om aanvullende en/of afwijkende voorwaarden te stellen, indien het betreffende geval daar aanleiding toe geeft. De verhuur van reststroken geschiedt tegen door de gemeente vastgestelde huurprijzen, zie hiervoor hoofdstuk 5. Deze huurprijzen kunnen jaarlijks aangepast worden door het college van B&W.

4.2.3 Gebruik om niet

In beginsel wordt bekeken of de grond verkocht of verhuurd kan worden. Enkel in uitzonderingsgevallen, naar inzicht van de gemeente, wordt een reststrook uitgegeven in de vorm van gebruik om niet. Het betreft vaak gevallen waarin feitelijk gebruik wel, maar verkoop en verhuur niet gewenst is. Er moet meestal op onbekende, maar wel op relatief korte termijn over het goed kunnen worden beschikt. Redenen van het aanbieden van een gebruiksovereenkomst om niet kan zijn om o.a. oneigenlijke ingebruikname en vandalisme tegen te gaan.

Een gebruiker die beschikt over een gebruiksovereenkomst kan nimmer op basis van de huidige jurisprudentie met succes een beroep op verjaring doen.

Onder een gebruiksovereenkomst om niet moet worden verstaan: het schriftelijk vastleggen van gebruik zonder dat daar een vergoeding tegenover staat. De gebruiker is in feite "bewaker" van het registergoed en sluit een gebruiksovereenkomst met de gemeente, die zodanig in elkaar zit, dat daaraan geen huurrechten kunnen worden ontleend. De verdienste voor de gebruiker is het tijdelijke genot van het registergoed.

Voor ieder gebruik om niet van een reststrook wordt een overeenkomst opgesteld, waarbij het uitgangpunt geldt dat de overeenkomst slechts een beperkt vastgestelde looptijd heeft. Dit in verband met wijzigingen die na verloop van tijd kunnen ontstaan. Een gebruiksovereenkomst is persoonsgebonden wat betekent dat bij verhuizing van de gebruiker van de reststrook, de gebruiksovereenkomst niet overgaat naar de nieuwe gebruiker. De situatie van de nieuwe gebruiker wordt op zichzelf beoordeeld naar het geldende beleid, waarbij als uitgangpunt geldt dat 'verkoop' de voorkeur verdient.

Een gebruiksovereenkomst om niet wordt enkel aangeboden wanneer dit door de gemeente noodzakelijk wordt geacht. Derden kunnen geen verzoek indienen tot het verkrijgen van of aanspraak maken op een gebruiksovereenkomst om niet.

Een standaard om niet in gebruikgeving overeenkomst wordt gehanteerd. De gemeente behoudt zich het recht voor om aanvullende en/of afwijkende voorwaarden te stellen, indien het betreffende geval daar aanleiding toe geeft.

5 Prijsbeleid

In dit hoofdstuk komt het prijsbeleid voor zowel de verkoop als de verhuur aan bod.

5.1 Grondprijs bij verkoop

In de gemeente Bladel is door de raad bepaald dat de prijzen van bouwgrond, industriegrond en overige gronden per project bepaald worden via taxatie door een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur. Door middel van taxatie voldoet de gemeente aan de eis die de wet stelt namelijk marktconformiteit en marktprijs en wordt een schijn van willekeur voorkomen. De kosten voor de taxatie komen voor rekening van de koper, ook in het geval dat de koop niet doorgaat.

5.2 Grondprijs bij verhuur

De actuele huurprijs van een reststrook wordt bepaald via de onderstaande tabel. Deze tabel is tot stand gekomen d.m.v. taxatie.

Tabel 1: Vanaf 1 januari 2014 gelden de navolgende prijzen:

Afstanden/diepte vanaf		Prijs per m²
<u>Voorste perceelsgrens</u>	<u>Hoofdzijgevel woning</u>	
Minder dan 30 meter	minder dan 3 meter	€ 200,00
Tussen 30 – 35 meter	tussen 3 – 5 meter	€ 130,00
Tussen 35 – 40 meter	tussen 5 – 10 meter	€ 100,00
Tussen 40 – 50 meter	tussen 10 – 15 meter	€ 55,00
Tussen 50 – 60 meter	tussen 15 – 20 meter	€ 40,00
Meer dan 60 meter	meer dan 20 meter	€ 30,00
<u>Hoofdgevel woning</u>		
Voorstrook/voorgrens		€ 30,00

Genoemde prijzen gelden voor 2014/2015 en zijn exclusief overdrachts- c.q. omzetbelastingen en kosten koper.

Bij verkoop van gemeentegrond laat de gemeente een nadere taxatie uitvoeren. De taxatiekosten komen voor rekening van de koper.

Voor de bepaling van de huurprijs voor de ingebruikgeving geldt een vergoeding van 3,5% per jaar van bovenstaande prijzen met een minimum van € 100,00 per jaar. Zie tabel 2.

Tabel 2: Minimale huurprijzen per 12 december 2013 per jaar

Grondstrook	
Voortuin	€ 100,00
Zijtuin	€ 100,00
Achtertuint	€ 100,00
Openbaar groen	€ 100,00
Gereserveerd parkeren	€ 100,00
Parkeerplaatsen t.b.v. bedrijven (per parkeerplaats)	€ 100,00

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

5.3 Bestaande huurovereenkomsten

In het verleden, voor en na de herindeling, zijn er verschillende huur- en ingebruikgevingsovereenkomsten gesloten, waarvoor burgers een beperkt bedrag van (5 gulden, nu € 2,27) betalen. Hiermee maakte de gemeente duidelijk dat zij de eigenaar is van de grond en niet de gebruiker. Zodoende werd het risico van verjaring uitgesloten en kan de gemeente, indien gewenst de grond weer in gebruik nemen. De gemeente kan de grond bijvoorbeeld bij herindeling van het wegennetwerk of bij het herinrichten van het openbaar groen haar grond weer in gebruik nemen.

Bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd. Indien de eigenaar zijn woning verkoopt vervalt ook de huurovereenkomst. De nieuwe koper wordt geconfronteerd met het dan geldende beleid. Op deze manier sterven de oude huurovereenkomsten uit.

6 Communicatie

De Bladelse burgers moeten worden geïnformeerd over de beleidsnota reststroken. De belangrijkste taak van het communicatietraject is begrip en acceptatie creëren voor het nieuwe beleid. Er zal dus zorgvuldig omgesprongen moet worden met de communicatie.

Dit doel kan worden verwezenlijkt door het verstrekken van duidelijke informatie over de reden waarom het beleid is opgesteld en over de inhoud van het beleid. De burger krijgt hiermee inzicht in het beleid en krijgt door de openheid van de gemeente naar verwachting een positievere houding ten aanzien van het nieuwe beleid op het gebied van reststroken.

6.1 Communicatiemiddelen

Om ervoor te zorgen dat de burgers de informatie tot zich nemen, kunnen de volgende communicatiemiddelen ingezet worden:

- Beleidsnota reststroken, ter inzage leggen;
- Publiceren in de Lantaarn;
- Brochure;
- Gemeentelijke website;
- Persoonlijke brieven.

Via de communicatiemiddelen stelt de gemeente de burgers op de hoogte van het nieuwe beleid en de achtergronden waarom het beleid is opgesteld. Als het beleid duidelijk gecommuniceerd wordt, kan dit veel vragen wegnemen en zal de ambtelijke organisatie minder belast worden.

6.2 Benadering doelgroepen

1). Burgers die grond huren van de Gemeente Bladel.

Boodschap: Voor de huidige huurders verandert er door het nieuwe beleid niets.

Communicatie: Communicatie geschiedt zoveel mogelijk 1-op-1 (brieven of per e-mail) met de mensen die grond huren.

2). Burgers die reststroken willen kopen/huren.

Boodschap: De gemeente geeft openbaar groen/reststroken alleen uit als wordt voldaan aan de gestelde criteria. Zie paragraaf 3.2.

Communicatie: Potentiële aanvragers kunnen op internet of telefonisch informatie verkrijgen over de beleidsnota reststroken en de procedure.

3). Gemeente Bladel algemeen

Boodschap: De gemeente Bladel heeft nieuw beleid ten aanzien van reststroken. Kort wordt uitgelegd wat het nieuwe beleid inhoudt en wat dit voor de burgers betekent. De nota kan op het gemeentehuis ingezien worden bij de Centrale Balie en staat op internet.

Communicatie: Communicatie via de Lantaarn en internet. Beleidsnota reststroken 2012 bekend maken in de Lantaarn waarna de nota in werking treedt (art. 3:40 Awb).

4). Betrokken medewerkers van de gemeente

Boodschap: De gemeente heeft nieuw beleid vastgesteld betreffende reststroken. Dit kan effect hebben op het werk van betrokken medewerkers. Iedere betrokken medewerker moet weten wat van hem/haar verwacht wordt.

Communicatie: Communicatie over het nieuwe beleid moet plaatsvinden via de afdelingshoofden en Grondzaken. Indien er behoefte is bij de medewerkers kan er rechtstreeks contact gezocht worden met Grondzaken.

Bijlage 1: Formulier voor een verzoek tot aankoop/huur van een reststrook, waarbij u de eigenaar bent van het aangrenzend perceel (versie 2015)

Aanvrager :
BSN nummer :
Adres :
Postcode en woonplaats :
Telefoonnummer : Mobiel telefoonnummer:
Eventueel faxnummer :
E-mailadres :

De eigenaar moet bij de aanvraag een bewijs van eigendom overleggen, zoals een Akte van Levering of een Kadastraal uittreksel, waaruit blijkt dat u de eigenaar bent van het aangrenzend perceel.

Verzoekt hierbij de (mogelijke) aankoop van het volgende perceel openbaar groen en/of reststrook:

Koop / huur (doorhalen wat niet van toepassing is)

Bij adres :
Ligging :
Oppervlakte (schatting) : m²

Bij dit aanvraagformulier dient u een kadastrale tekening bij te voegen, waarop u aangeeft welk perceel grond van de gemeente u graag wilt kopen/huren nemen. En eventueel een foto van de bestaande situatie.

Reden voor het verzoek :

Zijn er zichtbare objecten (bijv. lantarenpalen, putten, elektriciteitskastjes etc.) aanwezig op het perceel grond dat u wilt kopen/huren/ in gebruik nemen?

(omcirkelen wat van toepassing is)

Ja / Nee

Zo ja, om wat voor objecten gaat het hier:

Opmerkingen:

Kosten en belastingen.

Daarnaast dient u onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud akkoord te gaan met alle overige kosten en belastingen, die gemoeid zijn met de behandeling van uw verzoek en de verkoop door de gemeente van het door u te koop gevraagde perceel grond. Deze kosten en belastingen zijn o.a. eventuele taxatiekosten, Klic-melding, kosten op- en inmeting, notariskosten, overdrachtsbelasting en kosten Kadaster. Door ondertekening van dit formulier verklaart u dat u bereid bent deze kosten (zonder enig voorbehoud) tijdig te voldoen. Indien de koop niet doorgaat worden de werkelijk gemaakte kosten aan de aanvrager doorberekend.

Grondprijs.

De gemeente Bladel heeft in de nota grondbeleid 2009 bepaald dat alle gronden getaxeerd worden. De verkoopprijs wordt door een onafhankelijke taxateur vastgesteld. Bij het behandelen van het verzoek tot koop zullen wij u informeren over de prijs.

Bebouwingsmogelijkheden.

Als u het perceel grond van de gemeente kunt kopen, dan betekent dat niet automatisch dat u ook mag bouwen op het perceel grond. In de regel zal het te verkopen perceel grond een tuin of erfbestemming hebben. In dat geval zijn alleen vergunningsvrije bouwwerken toegestaan. Als u wilt bouwen op het perceel grond dan moet u altijd eerst het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften raadplegen, om te zien of dat is toegestaan.

Slot.

Verzoeker verklaart door ondertekening van dit formulier bekend te zijn met het feit dat de gemeente Bladel het door koper te koop gevraagde perceel grond slechts verkoopt onder de voorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in de "beleidsnota reststroken 2015".

Vragen?

Als u nog vragen heeft dan kunt u de beleidsnota reststroken 2015 digitaal raadplegen op de website van de gemeente of u kunt telefonisch contact opnemen via (0497) 361636.

Plaats..... Datum.....

(Handtekening verzoeker of verzoekers)

Bijlage 2: Formulier voor een verzoek tot huur van een reststrook, waarbij u de huurder bent van het aangrenzend perceel (versie 2015)

Aanvrager :
BSN nummer :
Adres :
Postcode en woonplaats :
Telefoonnummer : Mobiel telefoonnummer:
Eventueel faxnummer :
E-mailadres :
De huurder dient aan te tonen dat hij/zij de huurder is van het aangrenzende perceel)

Verzoekt hierbij van het volgende perceel openbaar groen en/of reststrook te huren:

Bij adres :
Ligging :
Oppervlakte (schatting) : m²
Bij dit aanvraagformulier dient u een kadastrale tekening bij te voegen, waarop u aangeeft welk perceel grond van de gemeente u graag wilt huren. En eventueel een foto van de bestaande situatie.

Reden voor het verzoek :

Zijn er zichtbare objecten (bijv. lantarenpalen, putten, elektriciteitskastjes etc.) aanwezig op het perceel grond dat u wilt kopen/huren/ in gebruik nemen?

(omcirkelen wat van toepassing is)

Ja / Nee

Zo ja, om wat voor objecten gaat het hier:

Opmerkingen:

Bijlage 3: Toetsingsformulier reststroken verkoop/verhuur/ ingebruikgeving (versie 2015)

1) Personalia

Naam verzoeker of verzoekers :
Adres :
Postcode en woonplaats :
Telefoonnummer :

2) Perceel aanduiding

Kadastrale gegevens : Gemeente....., sectie..... nummer.....
(geheel / gedeeltelijk)

3) Ontvankelijkheid verzoek

Datum ontvangst verzoek :
Betreft verzoek tot : Huur / Ingebruikgeving
Aanvraag volledig? : Ja / Nee
Aanvraagformulier ingevuld? : Ja / Nee
Kadastrale schets bijgevoegd? : Ja / Nee
Bewijs van eigendom bijgevoegd? : Ja / Nee
Kosten Klic-onderzoek betaald/
Recent Klic-onderzoek bijgevoegd? : Ja / Nee
Is sprake van een aangrenzend perceel? : Ja / Nee
Is sprake van een herhaald verzoek? : Ja/Nee (zo ja, wanneer werd beslist op
het eerdere verzoek?)

4) Toetsing bestemmingplan

Welk bestemmingsplan is van toepassing?

Welke bestemming (categorie) heeft het perceel grond in het bestemmingsplan?

Is bebouwing wel of niet toegestaan?

5) *aangrenzend met het eigen perceel*

Is de gevraagde grond aangrenzend met het eigen perceel :

JA/NEE

6) *huur of koopwoning*

Indien het een huurwoning betreft is verkoop NIET mogelijk.

7) *structureel groen*

Zijn op grond van beheer en instandhouding van openbaar groen bezwaren tegen verkoop?

8) *straatbepalende groenstrook*

Is sprake van beeldbepalend groen?

Zo ja, toelichting.

9) *verkeersveiligheid*

Levert de verkoop/ verhuur/ ingebruikgeving van het te koop gevraagde perceel grond bezwaren op vanuit verkeerskundige overwegingen (is sprake van verkeersverbindingen, toekomstig uitbreiding van de infrastructuur, verkeersveiligheid)?

10) *Toekomstige ontwikkelingen*

Zijn er toekomstige planologische ontwikkelingen ten aanzien van het te koop/ te huur/ in bruikleen gevraagde perceel grond? Zo ja, toelichting.

11) kabels en leidingen

Is sprake van de aanwezigheid van kabels, leidingen, rioleringen in of op het te koop/ te huur/ in bruikleen gevraagde perceel grond? Ja / Nee

Bij JA -> Geen verkoop, mogelijk wel verhuur.

12) watergangen

Is er sprake van mogelijke hinder bij het onderhoud van watergangen? Zo ja, geen verkoop en geen verhuur.

13) Onrendabele percelen

Blijft er een onrendabel perceel over? Zo ja, toelichting.
