

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Beleidslijn vaststellen ten aanzien van eigendomssituaties openbare ruimte bij nieuwbouw- en herontwikkelingen

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 17-01-2023
Notanummer : 2022-826
Datum : 17-01-2023
Programma : 03 - Leefomgeving
Portefeuillehouder : Wethouder Elferink,

Bijlage(n) :

Parafering

23-12-2022: Programmamanager12-01-2023: Wethouder

Agendering

* 13-01-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

18-01-2023

B & W d.d.: 17-01-2023

Besluit

1. De beleidslijn vast te stellen dat bij particuliere ruimtelijke initiatieven de toekomstige openbare wegen en omliggende openbare ruimte waaronder toekomstige openbare parkeerplaatsen in beginsel in eigendom en beheer bij de gemeente komen

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

In projecten van particuliere ruimtelijke initiatieven voor locatieontwikkeling (meestal ten behoeve van wonen) speelt regelmatig de vraag of de toekomstige openbare ruimte van de locatie in privaat eigendom of in gemeentelijk eigendom moet komen. Aanleiding voor deze vraag zijn enkele particuliere initiatieven waar een dergelijke vraag voorligt of waar in het verleden keuzes gemaakt zijn die nu in de gebruiksfase tot onduidelijkheid en problemen leiden. Op dat moment is programma Leefomgeving, dat vaak geen invloed op de keuzes heeft gehad, het aanspreekpunt namens de gemeente. Ambtelijk is geconstateerd dat er binnen de gemeentegrenzen veel situaties zijn waarbij de feitelijke situatie niet in overeenstemming is met de juridische situatie. Vanuit de organisatie is er behoefte aan eenduidige afspraken hieromtrent. Aan de voorkant van het proces moet duidelijk zijn wat de uitgangspunten zijn als het gaat om dit soort eigendoms- en beheersituaties.

De voorgestelde beleidslijn voor toekomstige openbare wegen en omliggende openbare ruimte waaronder parkeerplaatsen met een openbaar karakter, is dat indien deze ruimte zich gedraagt als openbaar deze ook in juridische zin in eigendom van en beheer moet zijn bij de gemeente. Daar waar, in een particuliere ontwikkellocatie, sprake is van een openbare weg en/of openbare parkeerplaatsen,

dient deze grond in ieder geval in eigendom en beheer te worden overgenomen door de gemeente.

Uitzonderingen

Het voorstel is om alleen in uitzonderlijke gevallen af te wijken van de lijn dat openbare ruimte in eigendom door gemeente worden overgenomen. Voorbeelden van uitzonderingsituaties zijn:

- * De toekomstige openbare weg en of openbare parkeerplaatsen zijn niet beheersbaar voor gemeente vanwege beperkte bereikbaarheid, specifieke ligging van de locatie, schaalgrootte en aard van het gebied of gebruikers.
- * Er is slechts sprake van groenvoorzieningen c.q. mandelige tuin en er zijn geen openbare wegen, maar slechts inritten;

In die uitzonderingsgevallen moet in de ontwikkelfase gezorgd worden voor:

- * Materialisering: Het onderscheid tussen de scheiding van de openbare weg en het mandelig gebied is helder door vormgeving/materialisering;
- * Riolering: in een mandelig of vve-gebied dient geen 'doorgaand' riool te worden toegepast. Het riool dat door de gemeente beheerd wordt dient te kunnen functioneren zonder dit soort stukken van het riool.
- * Politiekeurmerk: Binnenhoven bij woningen dienen te voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen.
- * Kabels en leidingen: Aansluitingen voor verlichting, water e.d. in het mandelig gebied dienen plaats te vinden op eigen nutsaansluiting. In een mandelig of vve-gebied dienen geen doorgaande kabels en leidingen te worden ondergebracht. Kabels en leidingen liggen in openbare grond. Ligging in een mandelig- of vve-gebied geeft, in geval van noodzakelijke reparatie of vervanging voor de netbeheerders, te veel betrokken partijen om mee te kunnen handelen.

NB! Deze beleidslijn geldt voor toekomstige situaties waarover nog geen anterieure overeenkomsten zijn gesloten en op basis van deze lijn kunnen geen rechten worden ontleend voor situaties die van oudsher anders zijn vormgegeven.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Er is behoefte aan een heldere beleidslijn omtrent eigendoms- en beheersituaties van de openbare ruimte bij particuliere ruimtelijke initiatieven. Door in te stemmen met de voorgestelde beleidslijn ontstaan er een heldere situatie. In beginsel komt openbare ruimte altijd in beheer bij en in eigendom van de gemeente, tenzij er gemotiveerd kan worden waarom er in een specifiek geval van wordt afgeweken. Indien er wordt afgeweken dient duidelijk te zijn dat het particulier terrein betreft (door bijvoorbeeld afwijkend materiaal gebruik) dat zich onderscheidt van de openbare ruimte. De gemeente zal geen bemoeienis hebben met dit terrein. Dit om te voorkomen dat de gemeente ooit iets in beheer/ eigendom krijgt dat niet voldoet aan de wettelijke dan wel gemeentelijke normen en eisen.

Kader

- * Burgerlijk wetboek
- * Wegenverkeerswet 1994
- * Wegenwet

Betrokken partijen en participatie

De programmamanagers van de Programma's Herstructurering & Vastgoed en Ruimtelijke Ordening zijn geraadpleegd.

De beheergroep van de gemeente Deventer is geraadpleegd.

Argumenten voor en tegen

Argumenten Voor

De ervaring leert ons, vanuit verschillende situaties in de stad waar deze juridisch situatie (van oudsher ontstaan) niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, dat bij onduidelijkheid hierover burgers zich tot de gemeente richten. Het betreft dan met name vragen over beheer en onderhoud van voorzieningen en/of het oplossen van geschillen over het gebruik van de ruimte.

Als de gemeente geen eigenaar is van de grond waarin de openbare voorzieningen zijn gelegen, dient de gemeente voor beheer en onderhoud toestemming te krijgen van de eigenaren. In het geval van mandeligheid kan dit problemen opleveren door het veelvoud aan eigenaren. Ook kan er onduidelijkheid ontstaan over de verantwoordelijkheid ten aanzien van het beheer en onderhoud van bijvoorbeeld de riolering of wegen. Eigenaren van een (mandelig) openbaar toegankelijk gebied realiseren zich vaak onvoldoende dat zij aansprakelijk zijn voor schade ontstaan als gevolg van slecht onderhouden wegen/ openbaar groen. Het gemeentelijk riool ligt in beginsel in openbare grond. Bij ligging in niet openbare grond is het vaak onduidelijk dat het daadwerkelijk beheer en onderhoud van dit riool dan ook niet bij de gemeente ligt.

Tenslotte worden openbare wegen ingevolge de Wegenwet ook in juridische zin openbaar als deze zich zo gedragen en kan gemeente alsnog met de verantwoordelijkheid voor een onderhoud worden geconfronteerd (waarbij gemeente niet in alle gevallen zelf aan de lat staat maar ook eigenaren kan aanspreken op het onderhoud).

Argumenten tegen

Beheerkosten voor ontwikkellocaties.

Financiële consequenties en dekking

Deze beleidslijn heeft geen consequenties voor de huidige begroting. Wel moet er rekening gehouden worden met de kosten voor het beheer van de toekomstige openbare ruimte bij particuliere initiatieven.

Openbaarmaking en communicatie

De beleidslijn zal binnen de betrokken afdelingen worden gecommuniceerd.

Aanpak en uitvoering

De beleidslijn zal binnen de betrokken afdelingen worden gecommuniceerd. Hierna is het aan de Programmamanagers van Programma's 3 en 6 en de projectmanagers in de diverse projecten om de beleidslijn te hanteren en te handhaven. Tevens zal de beleidslijn verankerd worden in het uitgiftebeleid.