

Beleidsregel grondtransacties en kabels en leidingen gemeente Moerdijk

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk;

gelet op artikel 11 van de Algemene verordening ondergrondse infrastructuur gemeente Moerdijk (AVOI) alsmede artikel 3:4, tweede lid en het bepaalde in Titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

vast te stellen de Beleidsregel grondtransacties en kabels en leidingen gemeente Moerdijk.

Artikel 1. Begripsbepalingen

De begripsbepalingen van de Algemene verordening ondergrondse infrastructuur gemeente Moerdijk (AVOI) zijn van toepassing.

Artikel 2. Toepasselijkheid

Deze beleidsregel is van toepassing op alle grondtransacties door de gemeente Moerdijk waarbij een relatie bestaat tussen de grond die in eigendom is van de gemeente Moerdijk en kabels en/of leidingen die in eigendom zijn van een netbeheerder. Dit is het geval bij:

- het plaatsen van bovengrondse voorzieningen door een netbeheerder, waarvoor de gemeente grond ter beschikking moet stellen;
- verkopen, verhuren of in pacht geven van gemeentegrond aan derden, waarbij de gemeente ervoor zorg draagt dat bij aanwezigheid van kabels en/of leidingen in die gemeentegrond de rechten van de netbeheerder gewaarborgd blijven.

Artikel 3. Gemeentegrond ter beschikking stellen aan een netbeheerder ten behoeve van het plaatsen van bovengrondse voorzieningen

1. Als een netbeheerder voor het plaatsen van een bovengrondse voorziening, waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, een instemmingsbesluit aanvraagt bij de gemeente dan wordt, nadat onderling afstemming heeft plaatsgevonden omtrent de exacte locatie van die bovengrondse voorziening, het instemmingsbesluit verstrekt en de benodigde gemeentegrond wordt in gebruik gegeven aan de netbeheerder.
2. Als de netbeheerder voor het plaatsen van een bovengrondse voorziening, waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, een instemmingsbesluit aanvraagt bij de gemeente en tevens verzoekt om een recht van opstal op de benodigde gemeentegrond te vestigen of de gemeentegrond wenst aan te kopen, dan wordt in beginsel dat verzoek op grond van het eerste lid van dit artikel afgewezen. Tenzij de gemeente na grondige overweging akkoord kan gaan met het vestigen van een recht van opstal of met de verkoop via de gebruikelijke weg van de gemeentegrond. Zodra voor een van deze varianten besloten is wordt, nadat onderling afstemming heeft plaatsgevonden omtrent de exacte locatie van de bovengrondse voorziening, het instemmingsbesluit verstrekt.
3. Als een netbeheerder voor het plaatsen van een bovengrondse voorziening, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, een instemmingsbesluit aanvraagt bij de gemeente dan wordt, mits de omgevingsvergunning verstrekt kan worden, op de daarvoor benodigde grond een recht van opstal gevestigd. Of, als daar voor de gemeente geen bezwaren tegen zijn, kan de gemeentegrond via de gebruikelijke weg worden verkocht aan de netbeheerder. Zodra voor een van deze varianten besloten is wordt, nadat onderling afstemming heeft plaatsgevonden omtrent de exacte locatie van de bovengrondse voorziening, het instemmingsbesluit verstrekt.
4. De procedure voor het vestigen van een recht van opstal, zoals bedoeld in het tweede en derde lid van dit artikel, is bepaald in artikel 6 onder A.

Artikel 4. Vooronderzoek bij verkopen, verhuren of in pacht geven van gemeenteground aan derden

1. Als een derde (bijvoorbeeld een particulier of projectontwikkelaar) een verzoek indient bij de gemeente voor de aankoop, huur of pacht van een stuk gemeenteground dan voert de gemeente een toets uit op de aanwezigheid van kabels en/of leidingen door middel van een Klic-melding bij het Kadaster.
2. Als de Klic-melding uitwijst dat er geen kabels en/of leidingen in het stuk gemeenteground of op een afstand tot 1 meter van de grens van het te verkopen, verhuren of in pacht te geven perceel aanwezig zijn dan kan de beoogde grondtransactie via de gebruikelijke weg plaatsvinden.
3. Als de Klic-melding uitwijst dat er kabels en/of leidingen binnen 1 meter afstand van de grens van het te verkopen, verhuren of in pacht te geven perceel aanwezig zijn dan treedt de gemeente in overleg met de netbeheerder om de juiste ligging te verifiëren.
4. Als de Klic-melding of de toets bij de netbeheerder, zoals bedoeld in het derde lid van dit artikel, uitwijst dat er kabels en/of leidingen in het stuk gemeenteground aanwezig zijn dan wordt een verzoek tot aankoop, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, in beginsel afgewezen. Tenzij een zwaarwegend belang bestaat, zoals bedoeld in artikel 5, of het een situatie betreft zoals bepaald in het vijfde lid van dit artikel. Als er geen verdere belemmeringen zijn, kan de gemeente ertoe overgaan om de gemeenteground te verhuren of in pacht te geven.
5. In afwijking van het bepaalde in het derde en vierde lid, kan een aspirant koper, huurder of pachter of de betreffende netbeheerder toch verplaatsing van de aanwezige kabels en/of leidingen verlangen. Voor de netbeheerder kan de beoogde verkoop, verhuur of in pacht geven bezwaarlijk zijn en reden zijn om verplaatsing te eisen bijvoorbeeld in het belang van de bereikbaarheid van de aanwezige kabels en/of leidingen of de aanwezigheid van afsluiters, brandkranen of bovengrondse voorzieningen. Verkoop, verhuur of in pacht geven door de gemeente is in dergelijke gevallen alleen mogelijk als alle partijen hieraan meewerken en er gezamenlijk overeenstemming over is bereikt.
6. De procedure voor situaties zoals bedoeld in het derde en vierde lid van dit artikel, is bepaald in artikel 6 onder B en voor situaties zoals bedoeld in het vijfde lid van dit artikel in artikel 6 onder C.

Artikel 5. Zwaarwegende belangen voor verkoop van gemeenteground aan derden en verjaring

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4, vierde lid, kan de gemeente ertoe overgaan om de gemeenteground te verkopen als de noodzaak van het verkopen van de grond zwaarder weegt dan het belang van de gemeente en/of derden om onbezwaard kabels en/of leidingen in openbare grond te hebben liggen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:
 - particulieren de grond reeds in gebruik hebben;
 - het geïsoleerde grond betreft, wat de mogelijkheid om de grond te betreden voor de gemeente belemmert;
 - vanuit het oogpunt van het onderhoudsbeleid van de gemeente het wenselijk is om de grond te verkopen.
2. In geval van verjaring is de vervreemding van de grond niet meer te voorkomen. In die gevallen tracht de gemeente er middels de vigerende wetgeving naar om de rechten van de netbeheerder te borgen.
3. De procedure voor het vestigen van een recht van opstal, zoals bedoeld in het tweede lid van dit artikel, is bepaald in artikel 6 onder D.

Artikel 6. Procedure

A. bij vestigen recht van opstal op gemeenteground ten gunste van een netbeheerder, ten behoeve van het plaatsen van een bovengrondse voorziening

1. Vanuit de gemeente kan in de voorwaarden van het te vestigen recht van opstal bepaald worden dat zowel de publiekrechtelijke nadeelcompensatieregeling als de eventuele privaatrechtelijke nadeelcompensatieregeling van toepassing is. Tevens wordt in de voorwaarden opgenomen dat voor de netbeheerder voor het hebben van het recht van opstal een jaarlijkse retributie van toepassing is.
2. Vanuit de netbeheerder kunnen, met instemming van de gemeente, voorwaarden van de netbeheerder in het recht van opstal worden opgenomen.
3. De gemeente levert de benodigde informatie aan de notaris. De netbeheerder ontvangt via de notaris een ontwerpakte, verstrekt een volmacht voor de vestiging van het recht van opstal en krijgt een afschrift van de akte van vestiging van het recht van opstal.
4. De kosten van het vestigen van een recht van opstal komen te allen tijde voor rekening van de netbeheerder.

B. bij verkopen, verhuren of in pacht geven van gemeenteground en daarbij handhaven van de aanwezige kabels en/of leidingen

1. Als kabels en/of leidingen in het te verkopen, verhuren of in pacht te geven stuk gemeenteground aanwezig zijn dan zal de gemeente dat in eerste instantie aan de nieuwe grondeigenaar, huurder of pachter kenbaar maken met het verzoek om aan te geven of dat een bezwaar voor hem of haar is.
2. Als er bij de toekomstige eigenaar, huurder of pachter geen bezwaar is dan zal de gemeente de betreffende netbeheerder informeren over het voornemen voor verkoop, verhuur of in pacht geven van het stuk gemeenteground met het verzoek aan te geven of er een bezwaar is. En als er geen bezwaar is wat de voorwaarden zijn die voor de netbeheerder moeten worden opgenomen in het recht van opstal of in de huur- of pachtovereenkomst.
3. In geval van verhuur of in pacht geven van de grond en de netbeheerder geen bezwaar heeft, zal de gemeente overgaan tot het opstellen van een huur- of pachtovereenkomst waarin de voorwaarden van de betreffende netbeheerder worden opgenomen. De huurder of pachter en de gemeente moeten deze huur- of pachtovereenkomst beiden ondertekenen.
4. In geval van verkoop van de gemeenteground aan derden en de netbeheerder geen bezwaar heeft, zal een recht van opstal ten gunste van de netbeheerder gevestigd worden. De procedure daarvoor is bepaald onder D.
 - Een uitzondering op het voorgaande geldt als het telecommunicatiekabels betreft. Daarvoor is het niet noodzakelijk om een recht van opstal te vestigen, omdat de gedoogplicht uit de Telecommunicatiewet alsmede de rechten van de netbeheerder automatisch overgaan op de nieuwe eigenaar bij een grondtransactie via de gebruikelijke weg.

C. bij verkopen, verhuren of in pacht geven van gemeenteground en daarbij verplaatsen van de aanwezige kabels en/of leidingen

1. Als een nieuwe grondeigenaar, huurder of pachter of de netbeheerder verplaatsing van de aanwezige kabels en/of leidingen verlangt, dan moet de nieuwe grondeigenaar, huurder of pachter alle kosten die met de verplaatsing gemoeid zijn vergoeden. De gemeente vraagt daarvoor de medewerking van de betreffende netbeheerder.
2. Als de netbeheerder ermee instemt en partijen het onderling eens zijn vraagt de gemeente een offerte op bij de betreffende netbeheerder. Het offertebedrag van de netbeheerder wordt (eventueel) vermeerderd met de kosten die de gemeente zelf moet maken.

3. De kostenopgave wordt voorgelegd aan de nieuwe grondeigenaar, huurder of pachter met verzoek tot accordering.
4. Nadat de nieuwe grondeigenaar, huurder of pachter voor akkoord van alle kosten heeft getekend brengt de gemeente de vooraf gecalculeerde kosten van de verplaatsing in rekening bij de nieuwe grondeigenaar, huurder of pachter. Zodra de betaling is voldaan geeft de gemeente de netbeheerder opdracht tot verplaatsen. Nadat de verplaatsing is uitgevoerd worden de werkelijke kosten van de verplaatsing op basis van nacalculatie verrekend met de nieuwe grondeigenaar, huurder of pachter.

D. procedure bij vestigen recht van opstal ten gunste van een netbeheerder bij verkoop van gemeentegrond aan derden of ten gevolge van het formaliseren van een verjaringsgeval van gemeentegrond en daarbij handhaven van de aanwezige kabels en/of leidingen

1. Vanuit de netbeheerder kunnen voorwaarden van de netbeheerder in het recht van opstal worden opgenomen.
2. De gemeente levert de benodigde informatie aan de notaris. In de leveringsakte van de gemeentegrond aan de nieuwe grondeigenaar, wordt de vestiging van het recht van opstal ten gunste van de netbeheerder meegenomen. De netbeheerder ontvangt via de notaris een ontwerpakte, verstrekt een volmacht voor de vestiging van het recht van opstal en krijgt een afschrift van de akte van vestiging van het recht van opstal.
3. De netbeheerder is voor vestiging van het recht van opstal geen vergoeding of jaarlijkse retributie verschuldigd.
4. De netbeheerder ontvangt via de notaris een ontwerpakte, verstrekt een volmacht voor de vestiging van het recht van opstal en krijgt een afschrift van de akte van vestiging van het recht van opstal.
5. De kosten van het vestigen van een recht van opstal komen voor rekening van de nieuwe grondeigenaar.

Artikel 7. Overige en slotbepalingen

Deze regeling is tevens van toepassing op gemeentelijke kabels en/of leidingen.

Deze regeling treedt in werking op de dag na de datum van bekendmaking.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid op grond van afweging van de te behartigen belangen en met in acht name van de redelijkheid en billijkheid in incidentele en uitzonderlijke gevallen af te wijken van de bepalingen van deze beleidsregel.

Artikel 9. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als:

Beleidsregel grondtransacties en kabels en leidingen gemeente Moerdijk.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 9 maart 2021

Burgemeester en wethouders voornoemd,


Secretaris


Burgemeester