

## Notitie Beleid verkoop openbaar groen 2016

Gemeente Twenterand  
Afdeling Beleid, september 2016

### Inhoud

Inleiding	2
Reikwijdte	2
Wettelijk Kader	2
Uitgangspunten	2
Voorwaarden verkoop niet-functioneel groen	3
Verhuur en in gebruik geven	3
Verkoopprijzen	4
Beleidsregel	4
Hardheidsclausule	4
Gevolgde procedure	4
Mandatering	5
Overgangsrecht	5
Inwerkingtreding	5
Citeertitel	5

### Inleiding

Het huidige beleid verkoop openbaar groen is door de gemeenteraad vastgesteld in oktober 2002. In 2003 is dat beleid geëvalueerd en op enkele uitvoeringsaspecten bijgesteld. Het is goed nu de criteria tegen het licht te houden en waar nodig bij te stellen. Bovendien is door verbeterd kaartmateriaal en betere digitale mogelijkheden exacter aan te geven, wat verkocht kan worden en wat niet. Deze notitie beoogt duidelijkheid te verschaffen aan inwoners over de mogelijkheden voor aankoop van een gedeelte van het openbaar groen.

### Reikwijdte

Deze notitie vermeldt het beleid ten aanzien van de verkoop van openbaar groen. In deze notitie wordt onder openbaar groen verstaan al het openbaar groen binnen de bebouwde kommen van de gemeente; niet inbegrepen de taluds van sloten/greppels en vijvers. Over het wel/niet verkoopbaar zijn daarvan worden nadere voorwaarden gesteld in deze notitie.

De aanpak van annexaties van gemeentelijk eigendom (o.a. openbaar groen, wegbermen etc.) wordt na inventarisatie in een plan van aanpak separaat aan uw college voorgelegd.

### Wettelijk Kader

Op basis van artikel 160, eerste lid, onder e, van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Verkoop van gemeentelijke eigendommen (waaronder openbaar groen) valt hieronder.

Bij het sluiten van overeenkomsten tot verkoop of verhuur van openbaar groen handelt de gemeente als een rechtspersoon in de zin van het Burgerlijk Wetboek. De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop zijn vanwege de privaatrechtelijke aspecten niet vatbaar voor bezwaar en beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Er kan daartegen dus geen bezwaar(schrift) worden ingediend.

Overigens is het wel zo dat de gemeente ook in haar privaatrechtelijk handelen gehouden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het vaststellen van beleid en deze nota draagt daartoe in positieve mate bij. Indien nodig wordt de bestemmingswijziging meegenomen bij de eerstvolgende reguliere herziening (eens per 10 jaar).

### **Uitgangspunten**

Als een groenstrook is aangewezen als functioneel groen, dan komt de strook niet in aanmerking om te verkopen.

Onder functioneel groen verstaan we openbaar groen, dat beeldbepalend, recreatief aantrekkelijk en/of noodzakelijk camouflerend is. Hieronder staat de uitleg van die begrippen:

- **Beeldbepalend:** groen met architectonische of stedenbouwkundige functie (zorgt voor samenhang of sfeer). Denk daarbij b.v. aan laanbeplanting langs wegen, die de structuur van de weg benadrukt of in wijken grote groenstructuren, die de sfeer in een wijk bepalen. Ook verstaan we solitaire waardevolle bomen hieronder.
- **Recreatief aantrekkelijk:** hieronder verstaan we grotere groengebieden (b.v. met vijvers), die een functie hebben als fiets-, wandel- en/of verblijfsgebied.
- **Noodzakelijk camouflerend:** denk aan een bestemming met een functie die inpassing behoeft o.a. bedrijfsbebouwing of een groenstrook, die dient als bufferzone bij speelterreinen (teggang van overlast). Als een buffer vanuit dit criterium kleiner kan dan is gedeeltelijk verkoop wel mogelijk.

Functioneel groen wordt dusdanig belangrijk geacht, dat het in eigendom bij de gemeente blijft.

### **Voorwaarden verkoop niet-functioneel groen**

Niet-functioneel openbaar groen kan onder de volgende voorwaarden worden verkocht:

- De grond wordt verkocht in feitelijke staat (inclusief beplantingen). Er vindt geen aanpassing van de infrastructuur plaats met als doel verkoop openbaar groen (denk dan aan verleggen van trottoirs, wegen en kabels/leidingen);
- Het eigendom van de koper moet aansluitend zijn aan de te kopen strook groen;
- Naar verwachting is groen niet nodig voor toekomstige infrastructuur (denk aan: wegen, parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen);
- Indien er kabels en leidingen aanwezig zijn dan de verkoopprijs met 20% reduceren voor de strook waar die kabels en leidingen liggen. Vooraf wordt daarvoor een KLIC-melding gedaan, waarvan de kosten voor de koper zijn.
- Gemeente en nutsbedrijven hebben en houden te allen tijde toegang tot de strook grond voor het uitvoeren van (onderhouds)werkzaamheden aan b.v. riolering en kabels en leidingen.
- Langs wegen en paden zal altijd minimaal 1 meter breedte bij gemeente in eigendom blijven aan ten minste één zijde van pad;
- Er dient 'goed bereikbaar' en 'goed te onderhouden' groen over te blijven. Ook eventuele watergangen en sloten moeten goed onderhouden kunnen worden.
- Bij langs parkeren (evenwijdig aan de rijbaan) dient ruimte behouden te blijven om nog een trottoir of rij tegels langs de parkeerplaats te leggen. Bij dwars parkeren (dwars op de rijbaan) is het groen tot aan de parkeerplaats wel verkoopbaar.
- Er dienen logische perceelgrenzen te ontstaan;
- Als er bomen aanwezig zijn: beoordeel of het groen onderdeel van een beeldbepalende structuur is of dat het om een solitaire waardevolle boom gaat. Zo niet, dan is verkoop mogelijk. Zo ja, dan wordt de afstand hart boom tot de nieuwe perceelgrens minimaal 2 meter (t.b.v. onderhoud en beheer van de boom; dit valt onder de zorgplicht van de gemeente);
- Indien nodig wordt het bestemmingsplan herzien bij de eerst volgende reguliere actualisering van het bestemmingsplan. Indien dit niet kan worden afgewacht en er sneller een herziening van het bestemmingsplan dient plaats te vinden, zijn de kosten van de herziening van het bestemmingsplan voor rekening van koper.
- Zijn er putten of brandkranen aanwezig in de betreffende groenstrook? Deze putten of brandkranen moeten goed bereikbaar blijven. Anders is verkoop niet mogelijk.
- Er worden geen sociaal onveilige situaties gecreëerd;
- Er dienen geen verkeersonveilige situaties te ontstaan;
- Gronden rondom trafohuisjes en gasverdeelstations? Als het gaat om garanderen van toegankelijkheid daar van, dan verkoop toestaan aan eigenaar/beheerder.

Op basis van deze criteria worden uitgiftekaarten gemaakt, die worden gebruikt om binnenkomende verzoeken te toetsen. Het college is bevoegd om de uitgiftekaarten vast te stellen en te wijzigen.

### **Verhuur en in gebruik geven**

In het verleden werden gedeelten openbaar groen verhuurd en in gebruik gegeven. Gezien de administratieve lasten, die dat met zich meebrengt, behoort dit in het nieuwe beleid niet meer tot de mogelijkheden. In bestaande gevallen wordt na afloop van de huur- of ingebruikgevingsovereenkomst het betreffende gedeelte te koop aangeboden aan de huurder/gebruiker voor de geldende tarieven. Gaat de betreffende huurder/gebruiker niet in op dit aanbod van de gemeente, dan vervalt het recht om het

betreffende gedeelte in gebruik te nemen/te houden. Als er geen einddatum is bepaald in de overeenkomst dan vindt overleg plaats om te komen tot een maatwerkoplossing. Als het naastliggende perceel wordt verkocht, geldt het tijdstip van verkoop wel als einddatum.

### **Verkooprijzen**

Navraag bij buurgemeenten heeft geleerd, dat de verkoopprijs binnen Twenterand hoger ligt dan de prijs, die de andere gemeenten hanteren (nu € 89 per m<sup>2</sup>). Het voorstel is een prijs te hanteren van € 50/m<sup>2</sup> exclusief omzetbelasting voor gedeelten vóór voorgevelrooilijn en € 70/m<sup>2</sup> exclusief omzetbelasting voor perceelgedeelten achter die rooilijn, omdat door vergroting van het perceel meer bouw mogelijkheden worden gecreëerd. De kosten van de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de koper en ook de kosten voor een nieuwe erfafscheiding. De bedragen zullen vanaf het prijspeil 1 januari 2016 jaarlijks, per eerste dag van ieder jaar, voor het eerst in 2017, worden geïndexeerd volgens de index CPI alle huishoudens.

### **Beleidsregel**

Deze notitie vormt een beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Beleidsregels worden gepubliceerd en geven aan hoe een bepaalde bevoegdheid van een bestuursorgaan (in dit geval het college) zal worden uitgevoerd. Beleidsregels zijn richtlijnen van het bestuursorgaan die duidelijkheid scheppen voor de inwoners. Enerzijds heeft dit tot strekking dat een bestuursorgaan handelt in overeenstemming met de beleidsregel, anderzijds hoeft een bestuursorgaan bij het nemen van veel voorkomende beslissingen niet telkens het beleid uit te leggen, maar kan dan verwijzen naar de inhoud van de beleidsregel. Deze beleidsregel wordt vastgesteld door het college. Dit omdat het gaat om uitoefening van de bevoegdheid van het college tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. In dit geval wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Dit om mogelijke toekomstige ongewenste discussies te voorkomen. Verkoop van openbaar groen kan tot gevolg kan hebben dat het bestemmingsplan wordt herzien. Dit is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Door deze procedure te volgen wordt discrepantie tussen beide bestuursorganen voorkomen.

Voorts heeft de gemeenteraad het oude beleid vastgesteld. Het oude beleid kan alleen door de gemeenteraad worden ingetrokken.

### **Hardheidsclausule**

Het is mogelijk, dat deze notitie en/of de uitgiftekaarten niet in voldoende mate in alle gevallen voorzien. Daarom is in de beleidsnotitie een hardheidsclausule opgenomen. In bijzondere situaties kan gemotiveerd worden afgeweken van de beleidskaders in deze nota. Dit is ter beoordeling van het college.

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat de hardheidsclausule in deze beleidsnotitie ruimer is dan de zogeheten inherente afwijkingsbevoegdheid zoals die bepaald is in artikel 4:84 van de Awb. De inherente afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 ziet namelijk op niet voorziene bijzondere gevallen waarvoor de beleidsregels zelf geen ruimte bieden om daar rekening mee te houden. De hier aan de orde zijnde hardheidsclausule biedt een zelfstandige mogelijkheid om van de beleidsregels af te wijken. Het betreffen hier namelijk bijzondere gevallen waarin wel voorzien is maar die niet (voldoende) in de belangenafweging zijn verdisconteerd. Een voorbeeld is dat op grond van een medische indicatie op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning het kan voorkomen, dat er een uitbreiding van een woning noodzakelijk is en dat dat ten koste gaat van openbaar groen. In die gevallen dient per locatie naar de meest acceptabele oplossing te worden gezocht.

### **Gevolgde procedure**

De onderstaande stappen zijn doorlopen:

- Het beleid Verkoop openbaar groen is in concept vastgesteld door het college op 21 juni 2016;
- Vervolgens heeft het vanaf 24 juni j.l. gedurende een periode van vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. Ook is het aan de dorpsraden/dorpsbelangen toegezonden met het verzoek om een reactie.
- Daarna heeft het college een besluit genomen over de inspraakreacties en is de raad gevraagd wensen en bedenkingen te uiten
- Mocht de raad daar geen gebruik van maken, dan is het beleid definitief vastgesteld;
- Middels een raadsvoorstel en een raadsbesluit is aan de raad gevraagd die wensen en bedenkingen aan te geven en het oude beleid in te trekken;
- Tenslotte is aan het college gevraagd de uitgiftetekeningen vast te stellen. De uitgiftetekeningen zijn gemaakt op basis van het definitieve beleid.

### **Mandatering**

Het college kan het afdelingshoofd Financiën en Control mandaat geven om te beslissen over de verkoopovereenkomsten en te ondertekenen. Een te hanteren voorwaarde zal dan wel zijn dat de verkoop

geheel voldoet aan de beleidsregels. Gebruikmaking van de hardheidsclausule zal niet worden geman-  
dateerd. Hierover beslist het college.

**Overgangsrecht**

Het in deze notitie bepaalde beleid is van toepassing op alle relevante, van toepassing zijnde, aanvragen die zijn ingediend ná de datum van inwerkingtreding van dit beleid. Alle relevante, van toepassing zijnde, aanvragen van vóór de datum van inwerkingtreding vallen onder het vorige beleid.

**Inwerkingtreding**

Deze beleidsnotitie zal in werking treden op 1 januari 2017 onder de voorwaarde dat dan positief is besloten door de bevoegde bestuursorganen.

**Citeertitel**

Deze beleidsnotitie wordt aangehaald als: "Beleid verkoop openbaar groen 2016"