



Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot houdende snippergroen en restpercelen Beleidsnota Snippergroen en Restpercelen

1. Algemeen Kader

1.1. Aanleiding Nota Snippergroen / Restpercelen

Bij de gemeente Oirschot komen frequent aanvragen binnen om koop of huur van groenstroken nabij particulier eigendom en huur van agrarische percelen in het buitengebied. Tevens worden stukken groen ongevraagd in gebruik genomen waartegen tot noch toe niet of nauwelijks wordt opgetreden omdat hiervoor binnen het ambtelijk apparaat onvoldoende capaciteit aanwezig is.

Eenzijds heeft dit positieve effecten op de aanwezige versnippering van de buitenruimte, het onderhoud / beheer van de gronden en de gemeentelijke exploitatierekening. Anderzijds moeten we er voor waken dat het door ons gewenste groene en dorpse imago, inclusief de aansluitingen naar het platteland in stand blijven.

Binnen de gemeente Oirschot zijn nog geen criteria voor de uitgifte van snippergroen en restpercelen vastgesteld in een beleidsnotitie. Hierdoor bestaat er weinig duidelijkheid over de uitgifte, verhuur, verkoop, ingebruikgeving, verpachting, grondprijzen en onderhoud.

De gemeente ziet het als een duidelijke taak dat voor verkoop, verhuur, ingebruikgeving en verpachting een eenduidige lijn ontstaat en transparantie en conformiteit in de wijze van behandeling van soortgelijke situaties.

Met de herziening van het bestemmingsplan De Notel is in januari 2001 een eerste aanzet gedaan tot het structureren van de uitgifte van snippergroen in de notitie 'waardering openbaar groen De Notel'. Daarin wordt voor deze wijk weergegeven welke groenstroken verkocht kunnen gaan worden.

In juli 2003 staan we ook voor een eerste concept 'Groenbeleidsplan Gemeente Oirschot' waarin ook aandacht wordt geschonken aan de uitgifte van openbaar groen. In de praktijk blijken kleine stukjes groen verhoudingsgewijs duur in het onderhoud te zijn terwijl ze niet altijd een kwaliteitsverbetering van het gehele openbaar groen opleveren.

1.2. Doel van deze nota

Het doel van de nota snippergroen / restpercelen is:

- I. Het afstoten en of diverse manieren in gebruik geven van groenstroken en overig gemeentelijk groen beleidsmatig en organisatorisch goed op de rit te zetten.
- II. Te komen tot een eenduidig beleid voor wat betreft de toewijzing van grond die voor verhuur, ingebruikgeving of verpachting in aanmerking komt.
- III. Een actualisatie van, alsmede een gelijkheid in prijzen te bewerkstelligen.
- IV. Het handhaven van oneigenlijke (illegale) situaties eenvoudiger te maken middels een duidelijk beleid.

Ad. II Vóór de invoering van dit beleid beschikte de gemeente niet over een compleet overzicht waarin alle situaties van verhuur, ingebruikgeving of verpachting waren opgenomen. Dit was voortgekomen uit individuele beslissingen in het verleden, die nimmer op elkaar zijn afgestemd.

Ad. III De prijzen die al dan niet betaald worden voor het gebruik en/of de huur lopen erg uiteen. Om binnen de gemeente te werken conform het principe "gelijke monniken, gelijke kappen" en geen onderscheid te maken tussen diverse partijen zullen we eenduidige prijzen moeten gaan hanteren.

Om dit te structureren is nieuw beleid ontwikkeld door de sectie Grondzaken van de afdeling Ruimte, Bouwen en Milieu waarbij ook andere afdelingen van de sector Grondgebied zijn betrokken.

1.3. Definitie groen

- I. Snippergroen Onder snippergroen wordt verstaan, 'kleine' groenstroken, die qua doelstelling niet onder het hieronder genoemde groene dorpsstructuur of groene wijkstructuur vallen, maar groen in woon- en werkomgeving wat eigendom is van de gemeente. Deze groenstroken maken geen



- deel uit van het straatprofiel of totaalbeeld. De groenstroken vormen geen verkeersgeleiding. Snippergroen kan worden afgestoten zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
- II. Groene dorpsstructuur of groene wijkstructuur Onder groene dorpsstructuur of groene wijkstructuur wordt verstaan die openbare groenstroken die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van een gebied zoals aangegeven in het bestemmingsplan. Het is bepalend voor de stedenbouwkundige structuur van een wijk. Dit groen is beeldbepalend groen. Handhaving van dit groen is van belang voor het aanzien en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Groene dorpsstructuur of groene wijkstructuur is een verzamelnaam voor openbaar groen ten behoeve van:
- Natuur (verblijfs- of verbindingfunctie voor flora en fauna)
 - Verkeersgeleiding
 - Beeldkwaliteit
 - Aankleding openbare ruimte (gebouwen en terreinen)
 - Recreatie (spelen, fietsen, wandelen)
- III. Restpercelen Hieronder verstaan we de wat grotere gemeentelijke eigendommen veelal gelegen in het buitengebied die voor agrarisch gebruik aangewend kunnen worden en die bij de gemeente in bezit zijn voor bijvoorbeeld toekomstige ontwikkelingen of voor ruildoeleinden.

1.4. De uitgifte van snippergroen / restpercelen situatie nu

Er wordt tot nu toe overwegend een passief beleid gevoerd. De gemeente komt pas in actie wanneer er een aanvraag binnenkomt. De sectie Grondzaken van de afdeling Ruimte, Bouwen en Milieu is verantwoordelijk hiervoor.

Bij verkoop of verhuur van snippergroen gaat er na integraal overleg tussen diverse disciplines binnen de sector Grondgebied een advies richting het college van Burgemeester en Wethouders. Dit college is bevoegd tot het verkopen of verhuren van snippergroen.

Restpercelen (voor agrarisch gebruik) worden jaarlijks uitgegeven middels eenmalige pachtcontracten of huurcontracten.

Huidige gehanteerde grondprijs verkoop snippergroen

De prijs voor de verkoop van snippergroen is vastgesteld in de 'grondnota september 2002' op € 180,-/m².

Huidige gehanteerde prijs voor de verhuur snippergroen

De huurprijs welke gehanteerd wordt voor snippergroen is niet vastgesteld in de grondnota en loopt mede daarom erg uiteen. Veelal is er sprake van een symbolisch bedrag per jaar onafhankelijk van het aantal gehuurde meters.

Huidige gehanteerde prijs voor de verhuur / pacht van restpercelen

De prijs voor de verhuur of pacht van restpercelen is geen vast gegeven en per perceel verschillend. Dit is voor een groot deel te wijten aan de uitgiftemethodiek, er is hier gekozen voor uitgifte middels inschrijving. Ook individuele afspraken uit het verleden zijn als oorzaak te noemen.

2. Uitgiftemogelijkheden

2.1. Verkoop

Verkoop van groen is de meest heldere uitgiftemogelijkheid. De koper heeft niet meer te maken met privaatrechtelijke beperkingen als de grond zijn eigendom is en levert hem veelal een waardevermeerdering van de totale onroerende zaak op. De gemeente hoeft geen onderhoud meer te plegen, heeft eenmalig extra inkomsten, er is een meeropbrengst voor de OZB, er zijn geen administratiekosten voor verhuur of handhaving van oneigenlijk gebruik meer.

2.2. Verhuur

2.3. Ingebruikgeving

Er zijn verschillende mogelijkheden om het tijdelijk gebruik van grond door derden te regelen. Tot op heden werd er in Oirschot veelal gekozen voor een gebruiksovereenkomst en slechts in een enkel geval voor een huurovereenkomst.

Juridisch gezien is er echter altijd sprake van huur als er het genot van een zaak wordt verschaft tegen betaling van een bepaalde prijs. Ook al wordt aan een overeenkomst de titel ingebruikgeving meegegeven, strikt juridisch is er toch sprake van huur. De wettelijke regels inzake huur en verhuur zijn dan



van toepassing. Slechts wanneer er om niet in gebruik wordt gegeven is daar geen sprake van. Daarom dient in het vervolg altijd te worden gekozen voor een huurovereenkomst m.u.v. die gevallen waarin een zaak feitelijk om niet in gebruik wordt gegeven.

Bij verhuur van grond zijn een aantal bepalingen van de huurwet niet van toepassing en kan er bijvoorbeeld privaatrechtelijk overeengekomen worden dat opzegging te allen tijde op eerste aanzegging van de gemeente beëindigd kan worden.

2.4. Pacht

Met betrekking tot de uitgifte van landbouwgronden wordt automatisch de pachtwet van toepassing verklaard.

Er zijn verschillende pachtvormen mogelijk, de belangrijkste zijn:

- I. **Reguliere pacht** (ook wel 'langlopende pacht'):
 - De pachtprizen zijn aan een maximum gebonden.
 - Op grond van de wet wordt een pachtovereenkomst in beginsel elke 6 jaar min of meer automatisch verlengd. Dit heet continuatierecht.
 - Onder bepaalde voorwaarden kan de pachter een ander in zijn plaats laten stellen. Dit heet indeplaatsstelling.
 - Als de verpachter de verpachte grond wil verkopen, heeft de pachter het eerste recht van koop dit heet voorkeursrecht. Het staat de pachter en verpachter vrij om hiervan af te wijken. Daarover moet dan wel overeenstemming zijn.
- II. **Teeltpacht**: deze pachtvorm kan onder bepaalde voorwaarden worden aangegaan voor een periode van maximaal één of twee jaar. Die voorwaarden zijn:
 - De pachter gaat de grond gebruiken voor teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is.
 - Bij éénjarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is kan de overeenkomst hoogstens een duur hebben van een jaar.
 - Bij tweejarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, kan de overeenkomst een duur hebben van twee jaar.
- III. **Eenmalige pacht**: deze pachtvorm is alleen mogelijk voor los land. Een perceel kan door de gemeente worden verpacht voor een periode van meer dan een jaar en maximaal 12 jaar. De voorwaarden zijn:
 - De gemeente mag een bepaald stuk grond binnen een periode van 12 jaar achtereenvolgens bij meerdere overeenkomsten verpachten. Zij is daarbij vrij in de keuze van de pachter.
 - Als het stuk land in totaal 12 aaneengesloten jaren is verpacht op basis van eenmalige pacht, moet een andere pachtvorm worden gekozen.
 - In de pachtovereenkomst moet het volgende worden vermeld: dat het om eenmalige pacht gaat, de pachtprijs, de ingangsdatum van de overeenkomst, de einddatum van de overeenkomst, de duur van de overeenkomst.
Voor eenmalige pacht gelden minder wettelijke regels dan voor reguliere pacht.
 - Er geldt geen prijsstoets dus verpachter en pachter mogen samen een pachtprijs afspreken.
 - Het voorkeursrecht, het continuatierecht en de indeplaatsstelling zijn niet van toepassing.
- IV. Verpachting van los land met een oppervlak van 1 ha of minder: in dit geval gelden een aantal dwingende bepalingen van de Pachtwet niet. Deze overeenkomsten hoeven bijvoorbeeld niet door de grondkamer te worden getoetst.

2.5. Diversen

Er zijn nog een aantal incidentele, uitzonderlijke uitgiften denkbaar welke niet worden meegenomen in deze beleidsnotitie. Er valt dan te denken aan jachtpachten, vestiging van beperkte zakelijke rechten en de (tijdelijke) verhuur van gemeentelijke gebouwen.

3. Uitgangspunten van nieuw uitgiftebeleid snippergroen / restpercelen

Voor de uitgifte van snippergroen / restpercelen is het belangrijk dat er een duidelijk beleid is waarin voorwaarden worden opgesteld voor een acceptabel straatbeeld en natuurbeeld, effectiviteit van het beheer van het resterend openbaar groen en eventueel restricties aan het toekomstig gebruik

Uitgangspunt moet dan zijn dat de aanvraag getoetst moet worden, waarbij het navolgende in acht genomen wordt.



- Uitgifte vindt in principe plaats op basis van verhuur of verkoop, waarbij voor snippergroen verkoop de voorkeur heeft en waarbij restpercelen niet voor verkoop in aanmerking komen.
- Verhuur van snippergroen is minder wenselijk en wordt enkel als oplossing gezien indien sprake is van bijzondere omstandigheden zoals wanneer in het perceel kabel- en leidingtracés zijn gelegen. Naast een aantal uitzonderlijke situaties leidt verhuur van snippergroen alleen tot onduidelijkheid en toename van administratieve werkzaamheden.
- Wanneer verkoop van een strook mogelijk is wordt er niet verhuurd.
- Naar aanleiding van de uitgangspunten die zullen worden opgenomen in het 'Groenbeleidsplan Oirschot' zal worden aangegeven welke grond potentieel uitgifbaar is, op basis van groenbeheertechnische, planologische en/of stedenbouwkundige overwegingen.
- Burgers moeten duidelijk worden voorgelicht over de mogelijkheden van verhuur/verkoop, met andere woorden een actief beleid toepassen in de uitgifte.
- 'Oneigenlijke' gebruikers van snippergroenstroken dienen benaderd te worden om de ingebruikname om te zetten in verhuur, verkoop of gelegaliseerd gebruik. Hiertoe is allereerst een inventarisatie van deze locaties nodig.

Verhuur van snippergroen blijft in principe mogelijk. Echter de hoge kosten die de huuradministratie met zich meebrengen, staan niet in verhouding tot de opbrengst van de huur. De naleving van de verhuurvoorwaarden vraagt veel toezicht en bovendien bestaat het gevaar dat bij huuropzegging reststrookjes snippergroen ontstaan die moeilijk te onderhouden zijn.

Uitgangspunt van het beleid is dat de huidige huurders/gebruikers hun bestaande rechten behouden, echter op basis van de nieuw vastgestelde gebruiksvoorwaarden. Voor de pachters geldt dat zij blijven pachten op grond van de bestaande overeenkomst totdat deze overeenkomst is verlopen.

Verder zijn er duidelijke regels opgesteld voor het toewijzen van vrijkomende gronden. Er is een uitsplitsing gemaakt in verschillende soorten grond die voor uitgifte in aanmerking komen. De regels voor toewijzing zijn afhankelijk van de soort grond die het betreft.

Hieronder zijn de uitgifte regels per grondsoort opgesomd.

3.1. Uitgiftevoorwaarden snippergroen

Snippergroen wordt in principe niet uitgegeven, tenzij middels het 'Groenbeleidsplan Oirschot' is vastgelegd dat het groen kan worden afgestoten. In dergelijke gevallen heeft verkoop de voorkeur. Wanneer er meerdere particuliere eigendommen grenzen aan de betreffende groenstrook dienen alle aanwonenden de kans te krijgen om het aan hun perceel grenzende gedeelte te kopen / huren.

Voor een nauwkeuriger selectie van uitgiftecriteria wordt verwezen naar Bijlage IV waarin een voorbeeld van een keuzematrix is opgenomen welke dienst kan doen als checklist voor het al dan niet uitgeven van snippergroen.

Aan de uitgifte van snippergroen is een aantal specifieke voorwaarden verbonden. Uitgifte van openbaar gebied vindt niet plaats indien:

- Het groen onmiskenbaar deel uitmaakt van de uitgangspunten in het 'Groenbeleidsplan Oirschot' (groene dorpsstructuur of groene wijkstructuur);
- Door uitgifte van openbaar gebied de versnippering toeneemt, waardoor restpercelen ontstaan die in verhouding te duur in onderhoud zijn;
- Het uit te geven groen deel uitmaakt van afschermdende beplanting rondom speelplekken en dorpsranden;
- De over te dragen grond niet aansluit aan privé-gebied/eigendom van de aspirant koper;
- Het verkeerstechnische problemen oplevert;
- Dit leidt tot oncontroleerbare situaties (sociaal onveilige plekken)
- In de over te dragen grond zich kabels, leidingen en rioolbuizen bevinden, of zich bevinden binnen een afstand van twee meter van de over te dragen grond. Tenzij bewoners bereid zijn de kosten voor omlegging voor hun rekening te nemen. Per situatie wordt dit bezien, een en ander gaat in overleg met de leidingbeheerders;
- Er andere claims op de grond liggen op basis van in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden enzovoort.
- Er monumentale bomen of beeldbepalende bomen op de uit te geven grond staan of binnen 2 meter van de uit te geven grond.

N.B.

- *Er vindt geen verkoop plaats aan huurders van woningen in verband met te verwachten problemen bij wisseling van huurders. De grond kan eventueel gekocht worden door de eigenaar van de woning (verhuur door huurder is evt. wel mogelijk).*



- *Er zijn gevallen dat grond waarin kabels, leidingen en riolering liggen toch verkocht kan worden. Er kan een recht van opstal worden gevestigd om de ligging van alle kabels en leidingen veilig te stellen, ook dit gaat in overleg met de leidingbeheerders (welke hier in principe liever niet aan meewerken). Alle hierbij voorkomende kosten zijn voor rekening van de koper.*
- *De grond kan wel verhuurd worden indien er kabels, leidingen en rioolbuizen liggen. In het huurcontract wordt een bepaling opgenomen dat de leidingbeheerders te allen tijde toegang hebben voor het onderhoud en beheer van de nutsvoorzieningen. Schade is voor rekening van de huurder.*

Snippergroen bij bedrijven

Onder deze categorie grond wordt verstaan de stroken op bedrijventerreinen die aan bedrijven verhuurd worden om extra parkeergelegenheid te creëren.

Uitgangspunt is dat op bedrijventerrein De Scheper geen stroken worden verhuurd t.b.v. parkeren. Bij de uitgifte van kavels op De Scheper is namelijk bedongen dat bedrijven op eigen terrein in hun parkeerbehoefte dienen te voorzien.

De overige bedrijventerreinen in Oirschot zijn ouder en daar zijn meer problemen met parkeren. Verhuur is op die terreinen daarom wel mogelijk. Hierbij geldt dat in principe alleen verhuurd wordt aan bedrijven die in de nabijheid van de te verhuren strook zijn gelegen. Ook hier geldt dat er naar gestreefd wordt de bestaande verhuursituaties te continueren op basis van nieuwe huurovereenkomsten met de daarbij behorende nieuwe voorwaarden.

Percelen worden niet verkocht omdat de gemeente dan geen invloed meer heeft op het gebruik van de grond. Enkel in gevallen dat bedrijven verzoeken om aankoop van snippergroen ten behoeve van uitbreiding van het bedrijfspand, waaraan het college van burgemeester en wethouders haar medewerking wenst te verlenen, zal verkoop van snippergroen op een bedrijventerrein kunnen plaatsvinden.

3.2. Uitgiftevoorwaarden restpercelen

In principe wordt alle restpercelen uitgegeven in verhuur of pacht. Verkoop van restpercelen is niet aan de orde. Mocht dit incidenteel toch voorkomen zal er per situatie een verkoopstrategie bepaald worden.

Voor deze gronden geldt geen voorrangsbepaling voor aanwonenden of omwonenden tenzij verhuur aan een andere partij dermate veel hinder kan opleveren voor aanwonenden dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is. Wanneer sprake is van verhuur van weiland wordt verhuurd tot wederopzegging tenzij hierover andere afspraken worden gemaakt.

Of er sprake van huur of pacht is reeds in hoofdstuk 2 uiteengezet.

4. Procedureomschrijving uitgifte

4.1. Procedure uitgifte snippergroen door verkoop

Uitvoering taken door afdeling Ruimte, Bouwen en Milieu, sectie grondzaken. Te volgen procedure:

- 1) Publicatie actief uitgiftebeleid gemeente Oirschot;
- 2) Ontvangst verzoek (schriftelijk) en bevestiging ontvangst;
- 3) Toetsing aan criteria door middel van integraal advies;
- 4) Bij afwijzing wordt dit schriftelijk aan verzoeker meegedeeld en met redenen omkleed;
- 5) Gegevens kabels en leidingen opvragen bij KLIC Noord-Brabant en Zeeland, te Schijndel (actie CCT)
- 6) De aspirant-kopers erop attent maken dat er een mogelijkheid bestaat dat de huisaansluitingen van de nutsvoorzieningen in de over te dragen grond kunnen liggen;
- 7) Advies aan college van burgemeester en wethouders;
- 8) Bij toewijzing wordt overgegaan tot uitgifte tegen prijs uit de grondnota;
- 9) Opdracht verkennend bodonderzoek (kosten gemeente, verkoop schone grond);
- 10) Opstellen koopovereenkomst en ondertekening door burgemeester
- 11) Aspirant koper ontvangt drie koopovereenkomsten, waarna twee exemplaren worden ondertekend en geretourneerd;
- 12) Administratieve afwikkeling en notariële afwikkeling bij notaris.

4.2. Procedure uitgifte snippergroen door verhuur

Uitvoering taken door afdeling Ruimte, Bouwen en Milieu, sectie grondzaken. Te volgen procedure:

- 1) Prijsniveau vastleggen in grondnota (voor het eerst in september 2003)
- 2) Publicatie actief uitgiftebeleid gemeente Oirschot;



- 3) Ontvangst verzoek (schriftelijk) en bevestiging ontvangst;
- 4) Toetsing aan criteria door middel van integraal advies;
- 5) Bij afwijzing wordt dit schriftelijk aan verzoeker meegedeeld en met redenen omkleed;
- 6) Gegevens kabels en leidingen opvragen bij KLIC Noord-Brabant en Zeeland, te Schijndel (actie CCT);
- 7) Opstellen huurovereenkomst;
- 8) Ondertekenen overeenkomst door burgemeester;
- 9) Aspirant-huurder ontvangt twee huurovereenkomsten, een exemplaar wordt ondertekend en geretourneerd;
- 10) Administratieve afwikkeling

N.B.

Er dient in de huurovereenkomst rekening te worden gehouden met de verkoop van woningen waarbij met de huiseigenaar huurovereenkomsten voor gemeentegrond zijn afgesloten. Na verkoop of verhuur van de woning moet de oude eigenaar de overeenkomst beëindigen en kan aan de nieuwe eigenaar of huurder een verhuur- of verkoopovereenkomst worden aangeboden. Opnemen dat huurder moet beëindigen en dat hij anders tot die tijd aansprakelijk wordt gehouden voor de huursom.

4.3. Procedure uitgifte restpercelen door verhuur/pacht

Daar we middels het ontwikkelen van beleid zoveel mogelijk eenduidigheid willen bewerkstelligen, vaste inkomsten willen genereren en tot een zo transparant mogelijk beheer willen komen, is het principe van loting de meest geschikte methode bij de toewijzing van restpercelen.

In het vervolg zullen we bij de verhuur/verpachting van dit soort percelen als volgt te werk gaan.

Wanneer er een perceel vrijkomt zal dit gepubliceerd worden op de gemeentepagina. Daarbij wordt o.a. aangegeven om welk perceel het gaat, welke oppervlakte dit perceel heeft en welke gebruiksmogelijkheden er zijn. Ook de huur-/pachtprijs voor het perceel wordt in de publicatie genoemd. Voor de toewijzing van deze categorie grond gelden voorts de volgende aanvullende regels:

- Het college van Burgemeester en wethouders kan, zoals omschreven, bepalen dat aanwonenden voorrang krijgen, dit is afhankelijk van de ligging van een perceel. Zijn er meerdere aanwonenden geïnteresseerd dan zal er tussen hen geloot worden of zal het perceel gesplitst worden.
- Iemand die al grond huurt van de gemeente komt slechts in aanmerking als er geen geïnteresseerden zijn die nog niet van de gemeente huren.
- Geïnteresseerden die niet wonen in de gemeente Oirschot komen slechts in aanmerking als er geen inwoners van Oirschot zijn die een bepaald perceel willen huren.

De lotingsprocedure wordt hieronder omschreven.

- I. Het inschrijfformulier voor de gepubliceerde loting kan opgevraagd of opgehaald worden bij de centrale balie op het gemeentehuis van Oirschot.
- II. De geïnteresseerden dienen het aanvraagformulier volledig ingevuld aan de gemeente te retourneren.
- III. De inschrijving voor de loting sluit op een vooraf bepaalde en gepubliceerde datum en tijd. Inzendingen die na die tijd binnenkomen, formulieren die niet volledig of onjuist zijn ingevuld zullen niet in behandeling worden genomen.
- IV. Een inschrijver: dient het formulier naar waarheid in te vullen hiertoe zal controle plaatsvinden. Er kan per huishouden (adres) slechts één inschrijfformulier invullen. (let op, een natuurlijk persoon kan niet én namens privé inschrijven én namens een niet natuurlijk persoon (bedrijf) op hetzelfde perceel, andersom geldt dit ook). Blijkt vóór de loting dat toch meerdere formulieren zijn ingediend, dan worden deze allen niet in behandeling genomen.
- V. De ingeschrevene geeft in ieder geval aan waar hij/zij bereikbaar is in de periode van 2 weken na de loting teneinde de kans op miscommunicatie te verkleinen.
- VI. De loting is niet openbaar en zal in de wekelijkse vergadering van het college van burgemeester en wethouders geschieden door de burgemeester onder toezicht van de wethouders en notuliste.
- VII. Voor ieder perceel worden maximaal twee kandidaten (1 kandidaat en 1 reservekandidaat) getrokken naar rangorde van trekking van het lot. De overige ingeschreven kandidaten welke uitgeloot zijn kunnen verder geen rechten ontlenen aan de loting.
- VIII. De notuliste maakt een verslag van de loting, welke gepubliceerd wordt op de gemeentepagina in het Oirschots Weekjournaal.
- IX. De eerste kandidaat wordt door de afdeling Grondzaken persoonlijk op de hoogte gebracht en aan hem wordt een overeenkomst voorgelegd, welke binnen een week getekend geretourneerd moet zijn op het gemeentehuis. Mocht om wat voor reden ook, de verhuur/verpachting aan kandidaat 1 niet doorgaan, dan wordt met kandidaat 2 de overeenkomst gesloten en geldt opnieuw



de termijn van één week voor ondertekening van de overeenkomst. Kandidaat 1 verliest daarmee al zijn rechten van de lotingsprocedure.

- X. De gemeente Oirschot tracht met deze zo goed mogelijk opgestelde lotingsprocedure een eerlijk lotingsresultaat te bewerkstelligen. Het niet openbaar zijn van de loting heeft te maken met de beslotenheid van de vergadering van Burgemeester en Wethouders, de openbaarheid van de besluitenlijst met de daarbijbehorende publicaties alsmede het feit dat het al dan niet aanwezig zijn bij de loting vanzelfsprekend niet van invloed is op de uitslag van de loting. Geïnteresseerden stemmen middels de deelname aan de lotingsprocedure automatisch in met deze procedure en verklaren dat zij de gemeente na de uitslag van de loting niet aansprakelijk zal stellen voor de uitslag van de loting of de gevolgde procedure.

5. Grondprijzen

Het hoofdstuk grondprijzen dient door de raad bekrachtigd te worden om deel uit te maken van deze beleidsnota. Het volledige hoofdstuk zal daarom worden meegenomen in de vaststelling van de grondnota 2003 waarmee we de huur- en pachtprizen vanaf 2003 ook opgenomen zien in de grondnota. Voor definitieve afspraken over de hoogte van de grondprijs verwijzen wij daarom naar de grondnota 2003.

5.1. Grondprijs verkoop snippergroen

Groenstroken worden op dit moment verkocht voor € 180,-/m², onafhankelijk van de ligging, oppervlakte, gebruikstoestand en gebruiksmogelijkheden. Dit is bepaald in de grondnota 2002 (en 2003) en hiervan wordt niet afgeweken. Ieder jaar wordt bij de vaststelling van de grondnota de verkoopprijs naar marktniveau gebracht wat automatisch voor de nieuwe periode een nieuwe verkoopprijs betekent conform de grondnota. De verkoopprijs wordt ieder jaar bij de actualisatie van de grondnota herzien.

Voor percelen die groter zijn dan 200 m² zal een taxateur worden ingeschakeld om de waarde te bepalen.

Over de verkopen vindt geen BTW doorberekening plaats indien het betreffende onroerend goed langer dan twee jaar overeenkomstig de bestemming in gebruik is (wat met het openbaar gebied in de meeste situaties het geval is) Er dienen wel overdrachtsbelasting en bijkomende kosten door de koper te worden betaald.

5.2. Grondprijs verhuur snippergroen

De huidige huurprijs is zeer divers en nooit eenduidig vastgesteld. Vaak is het een (laag) vast bedrag per jaar, ongeacht het aantal vierkante meters. Om voldoende rendement te krijgen uit de huur is 5% van de vrije verkoopwaarde reëel en wordt dan ook bij diverse gemeenten gehanteerd. Dit betekent een forse verhoging van de huurprijs met het risico dat een groot aantal huidige huurders het gebruik beëindigen. Daarom zal een huurprijs gehanteerd worden van 2% van de vrije verkoopwaarde.

De huurprijs wordt binnen twee jaar na ingang van het beleid naar het niveau van 2% gebracht. Nadat de huur na twee op het gewenste niveau is, zal de huursom iedere drie jaar geïndexeerd worden naar marktniveau met als uitgangspunt de dan geldende grondprijs uit de grondnota.

Een rekenvoorbeeld: huur perceel snippergroen 50 m²

Oude situatie : € 5,-, ongeacht de oppervlakte

Nieuwe situatie : marktwaarde 50 m² x € 180,- = € 9.000,-Huur per jaar 2% van € 9.000,- = € 180,-Huur verschil : € 175,00 per jaar

Doel is om de huurprijs in twee jaar tijd op het gewenste niveau te krijgen en vervolgens iedere drie jaar te indexeren.

Oude situatie(2003) betaalt de huurder € 5,00

Jaar 1	(2004)	betaalt de huurder	€ 90,00 (1% van de grondwaarde)
Jaar 2	(2005)	betaalt de huurder	€ 180,00 (2% van de grondwaarde)
Jaar 3	(2006)	betaalt de huurder	€ 180,00 (2% van de grondwaarde)
Jaar 4	(2007)	betaalt de huurder	€ 180,00 (2% van de grondwaarde)
Jaar 5	(2008)	betaalt de huurder	€ (2% van de nieuwe grondwaarde)

Over de huursom wordt geen BTW berekend.



5.3. Grondprijs verhuur/pacht restpercelen

De nieuwe huurprijzen zijn eveneens bepaald op 2% van de verkoopwaarde (berekend tegen thans geldende marktprijzen) per jaar. De verkoopwaarden per m² luiden per 2003 als volgt:

Landbouw en Weiland	€ 4,50 /m ²
Bos inclusief opstanden	€ 1,13 /m ²
Bermstroken op industrieterrein	€ 120,00 /m ²
Diversen (bijzondere situaties o.a. gildeterrein, sportvelden, e.d.) ¹	€ P.M. /m ²

Er zijn contracten die al meer dan 20 jaar niet geïndexeerd zijn en waarin zeer lage huurprijzen zijn opgenomen. Het is begrijpelijk dat dit soort prijzen op enig moment moeten worden aangepast.

Een rekenvoorbeeld: **huur perceel weiland van ca. 2.425 m²**

Oude situatie : € 113,45 per jaar

Nieuwe situatie : marktwaarde 2.425 m² x € 4,50 = € 10.912,50

Huur per jaar € 10.912,50 x 2% = **€ 218,25**

Huur verschil : € 104,80 per jaar

De huurprijs wordt binnen twee jaar na ingang van het beleid naar dat niveau gebracht. Nadat de huur na twee op het gewenste niveau is, zal de huursom iedere drie jaar geïndexeerd worden naar marktniveau met als uitgangspunt de dan geldende grondprijs.

De grondprijs zal iedere drie jaar opnieuw bepaald worden door onze gemeentelijk taxateur.

Opgemerkt dient te worden dat er bepaalde overeenkomsten zijn waarbij bijzondere afspraken gelden, aanpassing van de huurprijs is in dat soortgevallen niet altijd mogelijk.

Ook voor de pachtovereenkomsten is een prijsaanpassing verantwoord. Reeds in oktober 1995 is met de inwerkintreding van het nieuwe Pachtnormenbesluit en de wijziging van de Pachtwet een wijziging doorgevoerd in de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land. Vanaf dat moment is de hoogst toelaatbare pachtprijs per jaar 2% van de waarde in het vrije verkeer (uitgaande van voortgezet agrarisch gebruik) waarbij de pachtprijs niet de regionale pachtnorm te boven mag gaan (dit komt echter bijna nooit voor).

Een rekenvoorbeeld: **huur perceel bouwland van ca. 29.230 m²** (02.92.30 ha)

Oude situatie : € 2.100,00 per jaar

Nieuwe situatie : marktwaarde 29.230 m² x € 4,50 = € 131.535,00

Huur per jaar € 131.535,00 x 2% = **€ 2.630,70**

Huur verschil : € 530,70 per jaar

6. Bouwmogelijkheden in eigendom of in huur verkregen snippergroen

Wanneer een stuk grond (voorheen snippergroen) in eigendom of in huur wordt verkregen of te huur wordt aangeboden bestaat ook vaak de wens om op die nieuw verkregen grond iets te bouwen.

Op grond die van de gemeente wordt gehuurd, zijn geen bouwmogelijkheden, omdat privaatrechtelijk bouwmogelijkheden niet worden toegestaan.

De bouwmogelijkheden op de grond die bewoners in eigendom hebben verkregen, zijn afhankelijk van de bestemming die op de grond ligt. In veel gevallen betreft het een bestemming 'groen' of 'groenvoorziening' of een verkeersbestemming. In dat geval is geen bebouwing toegestaan.

Als een aanvraag wordt gedaan voor bijvoorbeeld een erfafscheiding, aanbouw of vrijstaand bijgebouw wordt deze getoetst aan het bestemmingsplan. Toetsing vindt plaats bij de afdeling Ruimte, Bouwen en Milieu, sectie Bouwzaken. Als blijkt dat het bestemmingsplan de bebouwing niet toestaat moet in eerste instantie de aanvraag worden afgewezen.

De gevallen die in het kader van snippergroen aan bod komen bieden echter in de meeste gevallen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, de functie van het perceel verandert immers. Zo'n

1) In dergelijke bijzondere gevallen wordt een taxateur gevraagd om de verkoopwaarde te bepalen.



bestemmingswijziging is een langdurig proces. Vooruitlopend op de bestemmingswijziging kunnen burgemeester en wethouders een vrijstelling verlenen van de bestemmingsplanregels. Hiervoor wordt meestal een procedure art. 19 lid 3 WRO, de zgn. kruimelgevallenregeling, gevoerd (de legeskosten zijn afhankelijk van de legesverordening en bedragen per 1-1-2004 € 145,- + legeskosten voor de aanvraag bouwvergunning). De toetsing aan deze regels wordt verzorgd door de afdeling Ruimte, Bouwen en milieu, sectie Ruimtelijke Ordening en sectie Bouwzaken. Overigens kunnen er altijd beperkingen gelden voor de bouwmogelijkheden in verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen. Deze worden vastgelegd in de koopovereenkomst van de grond, opgesteld door de afdeling Ruimte, Bouwen en Milieu, sectie Grondzaken.

7. Overeenkomsten

Na invoering van de wet dualisering gemeentebestuur, is ingevolge artikel 160 van de gemeentewet het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen.

7.1. Koopovereenkomsten

Verkoop geschiedt onder de Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van grond, vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 12 november 2002. Deze algemene verkoopvoorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst. Ze bestaan uit een algemeen deel, dat op iedere overeenkomst van toepassing is, en een deel waarin artikelen zijn opgenomen die specifiek van toepassing kunnen worden verklaard op bepaalde overeenkomsten. Naast bepalingen uit de Algemene Verkoopvoorwaarden kunnen er in de koopovereenkomst ook nog specifieke bepalingen worden opgenomen.

Een voorbeeldovereenkomst alsmede de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn als bijlage opgenomen.

7.2. Huurovereenkomsten

Iedereen die huur betaald moet een geldige overeenkomst hebben. Bij invoering van dit beleid worden alle bestaande overeenkomsten herzien. Uitgangspunt is een standaardovereenkomst waarvan een kaart deel uitmaakt waarop het gehuurde duidelijk is aangeduid.

Voor de bestaande huurovereenkomsten snippergroen geldt dat:

- Gestreefd wordt de bestaande huurovereenkomst te beëindigen en de grond te koop aan te bieden (mits voldaan wordt aan de gestelde uitgiftecriteria);
- De huurprijs geleidelijk in twee jaar wordt opgevoerd naar 2% van de verkoopsom (per jaar);
- Indien de huurder niet wil kopen en niet wil huren tegen de nieuwe prijs, wordt de huurovereenkomst door de gemeente beëindigd en wordt de grond weer in eigen beheer genomen;
- Indien een woning wordt verkocht, overdracht van het gehuurde uitsluitend plaatsvindt door middel van koop (mits aan de geldende criteria wordt voldaan). De woningeigenaren die gemeentegrond huren, moeten hiervan op de hoogte worden gebracht, zodat zij dit bij verkoop van hun woning aan de nieuwe eigenaar kunnen meedelen;

Voor de bestaande huur-/ pachtovereenkomsten restpercelen geldt dat:

- De huidige huurders hun bestaande rechten behouden, echter op basis van de nieuw vastgestelde gebruiksvoorwaarden.
- De huurprijs geleidelijk in twee jaar wordt opgevoerd naar 2% van de verkoopsom (per jaar);
- Voor de pachters geldt dat zij blijven pachten op grond van de bestaande overeenkomst totdat deze overeenkomst is verlopen.

Voor de nieuwe huurovereenkomsten geldt dat:

- De nieuwe huurprijs direct 2% van de verkoopsom (per jaar) wordt.

De huurovereenkomst is opgenomen als bijlage.

8. Aanpak bestaande situatie

8.1. Handhaving

In de gemeente hebben zich gedurende een lange reeks van jaren overtredingen in de vorm van illegale ingebruikname voorgedaan. In veel gevallen is hier van gemeentewegen niet tegen opgetreden. Er moet rekening mee gehouden worden dat thans en in de toekomst nieuwe illegale situaties zullen ontstaan. In de situaties waarin zonder toestemming een strook gemeentegrond in gebruik is genomen en eventueel daarop bebouwing is gerealiseerd, kan de gemeente gebruik maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheden (toepassing bestuursdwang e.d.) of via het privaatrecht de illegale situatie ongedaan maken. De handhaving langs de publiekrechtelijke weg heeft de voorkeur, omdat deze weg voor



de burger met meer waarborgen (rechtsbescherming) is omkleed. Veelal staat echter alleen de privaatrechtelijke weg open.

De illegale situaties moeten driedelig aangepakt worden.

- I. In de eerste plaats moet het ontstaan van nieuwe illegale situatie voorkomen worden en moet het 'vrijwillig' opheffen van illegale situaties bevorderd worden. Dit kan door een situatie te creëren dat illegaal in gebruik name niet bevordert. Dit is mogelijk door:
 - Hanteren van acceptabele grondprijzen;
 - Hanteren van realistische criteria;
 - Vlotte afhandeling van verzoeken;
 - Intensieve voorlichting;
 - Reguliere programmatische controle.
- II. In de tweede plaats moet een deugdelijk handhavingsbeleid aanwezig zijn. Het handhavingsbeleid is vastgesteld op 26 augustus 2003.
- III. Tenslotte bevordert een goed toezicht ad hoc (naar aanleiding van klachten e.d.) en structureel een goed naleefgedrag. Voorwaarde hierbij is dat geconstateerde overtredingen op gepaste wijze consequent en overeenkomstig het handhavingsbeleid aangepakt worden.

Afhankelijk van het algemene handhavingsbeleid kan het noodzakelijk zijn een protocol op te stellen waarin specifiek handhavingscriteria, een handhavingsstappenplan en eventueel te hanteren sancties worden vastgelegd. Binnen het bestek van deze nota wordt hier verder geen aandacht aan besteed.

8.2. Legalisering (illegaal) gebruik

Naast verhuurde en verkochte stukken grond zijn er ook vele stukken grond die zonder toestemming van de gemeente in gebruik/onderhoud zijn genomen. Op basis hiervan wordt voorgesteld de illegaal in gebruik genomen gronden te legaliseren door de gronden te verkopen of te verhuren dan wel in uitzonderlijke gevallen (bijvoorbeeld wanneer het gaat om straten waarbij voortuinen en gemeentelijk groen in elkaar overlopen en waarbij het gemeentelijk groen wel openbaar blijft) een gebruiksovereenkomst om niet te sluiten, zodat toch de eigendom van de gemeente gewaarborgd blijft en niet door verjaring kan overgaan.

8.3. Herinrichting gemeentegrond

De uitgifte dient zodanig toegepast te worden dat bij huuropzegging of bij handhaving geen restpercelen ontstaat die moeilijk en kostbaar in onderhoud zijn.

Indien de eigenaar (de overtreder) geen interesse heeft om het snippergroen of (illegaal) in gebruik genomen grond te kopen of te huren en van een gebruiksovereenkomst geen sprake kan zijn, dient men deze weer terug te geven aan de gemeente. Vervolgens wordt deze gemeentegrond aangeplant en onderhouden door de buitendienst van de afdeling Civiel- en Cultuurtechniek.

9. Besteding opbrengsten

De kosten voor herinrichting wanneer illegale situaties weer in beheer bij de gemeente komen zijn niet opgenomen in de inventarisatie. Na beëindiging huurovereenkomst of handhaving van (illegaal) in gebruik genomen groenstroken dienen deze groenstroken veelal opnieuw te worden ingericht als openbare groenstrook. Met deze herinrichtingskosten is in de huidige onderhoudsbudgetten geen rekening gehouden. De herinrichtingskosten van deze groenstroken dienen gefinancierd te worden uit de opbrengsten van verhuur of verkoop. Hierbij dient opgemerkt te worden dat alleen van de huuropbrengst in met name de eerste 3 jaren de herinrichting niet geheel kostendekkend is. Het regulier onderhoud van de heringerichte groenstroken zal gedekt worden uit een reguliere verhoging van het onderhoudsbudget openbaar groen. Over de hoogte van de herinrichtings- en onderhoudskosten bestaat op dit moment nog geen duidelijkheid omdat niet bekend is hoeveel percelen verkocht of verhuurd worden of heringericht moeten worden. De verwachting is dat door invoering, continuering en handhaving van het beleid de kosten geleidelijk zullen afnemen.

10. Organisatie en aanpak

Na vaststellen van het beleid snippergroen / restpercelen wordt voor het jaar 2004 voorgesteld om diverse taken op te pakken en/of af te werken.

- I. Projectoverleg / uitwerking
Integraal overleg met medewerkers Grondzaken, en Ruimtelijke Ordening van de afdeling Ruimte, Bouwen en Milieu en de afdeling Civiel- en Cultuurtechniek.



- Door de juridisch medewerker Grondzaken worden alle verzoeken getoetst. Zoeken naar een doelmatige manier van toetsen aan de criteria door het opstellen van een z.g. checklist (voorbeeld in de bijlage).
- II. Programma
De uitgifte van snippergroen opsplitsen en vastleggen in een programma bijvoorbeeld per wijk. In 2001 is voor de wijk De Notel de uitgifte van openbaar groen aan de hand geweest. Wellicht wijken aanwijzen en de bewoners uit de wijk afzonderlijk schriftelijk informeren of via een informatiebijeenkomst over het voorgestelde snippergroenbeleid.
 - III. Lopende verzoeken / Braakliggend restpercelen
De lopende verzoeken die al ingediend zijn of de braakliggende restpercelen die wachten op nieuwe gebruikers af te handelen door juridisch medewerker Grondzaken. Lotingsprocedure kan voor deze percelen snel worden opgestart.
 - IV. Handhaving
Illegale situaties spoedig in kaart brengen door de afdeling Civiel- en Cultuurtechniek. Illegale situaties van recente datum aanpakken door sectie Grondzaken van afdeling Ruimte Bouwen en Milieu.
 - V. Voorlichting
In samenwerking met de afdeling Interne zaken, sectie Communicatie, zal een communicatietraject over het nieuwe beleid worden uitgezet, waarbij met name publicaties in het Oirschots Weekjournaal en op de website (www.oirschot.nl) een belangrijk instrument dienen te zijn.
 - VI. Evaluatie
Na 6 à 8 maanden na het vaststellen van het beleid, een eerste evaluatie organiseren voor de betrokken afdelingen en secties over de toepassing van het beleid in de praktijk. Deze evaluatie zal ter kennis gebracht worden aan het college van burgemeester en wethouders en de raad.

Planning 2004-2007

Indien uit de eerste evaluatie blijkt dat het proces positief verloopt en er voldoende capaciteit is wordt voorgesteld om gemeentebreed het beleid verder uit te voeren. De volgende acties zijn noodzakelijk om dit beleid uit te voeren:

- Afronding Groenbeleidsplan Oirschot;
- Inventariseren per buurt/wijk wat groene dorpsstructuur of groene wijkstructuur / snippergroen is;
- Integraal overleggen welke stukken aan de hand van de gestelde criteria uitgegeven kunnen worden;
- Benaderen (schriftelijk) huurders en mogelijke kopers;
- Herinrichten teruggegeven groenstroken;
- Handhavingstraject in kader van (illegale) ingebruikname.

De verwachting is dat in 2008 de inhaalslag zal zijn afgerond.

Bijlagen

Beleid
Snippergroen en Restpercelen

INHOUD BIJLAGEN

- Bijlage 1.** Koopovereenkomst
- Bijlage 2.** Huurovereenkomst
- Bijlage 3.** Gebruiksovereenkomst
- Bijlage 4.** Keuzematrix snippergroen



Bijlage 1. Koopovereenkomst

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de heer Mr. G.G.I.M. Speetjens, burgemeester van en wonende te Oirschot, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Oirschot en krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Oirschot rechtsgeldig vertegenwoordigend, hierna te noemen "de gemeente"

en

2. naam: naam:
voornamen: voornamen:
straat: straat:
postcode: postcode:
woonplaats: woonplaats:
geboortedatum: geboortedatum:
geboorteplaats: geboorteplaats:
gehuwd/samen- gehuwd/samen-
wonend met: wonend met:
telefoonnummer: telefoonnummer:

hierna, zowel samen als ieder afzonderlijk, te noemen "de koper",

verklaren op d.d. ...-...-....., zulks onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot tot het aangaan van de volgende rechtshandelingen besluit, de volgende koopovereenkomst te hebben gesloten.

Artikel 1. Definities

Algemene verkoopvoorwaarden: de algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van grond van de gemeente Oirschot die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten, en welke laatstelijk zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders op 12 november 2002.

Koopovereenkomst: de overeenkomst van koop en verkoop waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

Koop en verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de koper zich verbindt daarvoor een prijs in geld te betalen.

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object vormen van de koopovereenkomst. *Notariële akte*: de voor de overdracht in eigendom van de onroerende zaak vereiste akte van levering. *Levering*: de feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Overdracht: de juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, of er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren.

Artikel 2. Onroerende zaak

De gemeente verkoopt aan koper gelijk koper van de gemeente koopt:

het perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot sectie ..., nummer..., ter grootte van ± ...m² plaatselijk bekend als ..., hierna te noemen "het verkochte"

een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening nr. Oi....

Artikel 3. Koopsom

De koopsom bedraagt € ...,- kosten koper excl. BTW / overdrachtsbelasting.

Artikel 4. Algemene verkoopvoorwaarden

Op de onderhavige verkoop zijn van toepassing de algemene bepalingen van de "Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van grond", zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot bij besluit van 12 november 2002, hierna te noemen "de Algemene Verkoopvoorwaarden", met dien verstande dat op de onderhavige verkoop de artikelen 9b en 11b van de Algemene Verkoopvoorwaarden niet van toepassing zijn.



Koper verklaart bekend te zijn met en bereid te zijn tot naleving van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 5. Notaris

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris Mr. P.C.B.M. Wedemeijer of notaris Mr. A.J.A. Marks te Oirschot of hun plaatsvervanger, binnen de termijn als bedoeld in artikel 4 lid c van de Algemene Verkoopvoorwaarden met dien verstande dat Levering eerst binnen twee weken na toezending van het bodemrapport als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Verkoopvoorwaarden dient plaats te vinden indien op de datum van het verstrijken van de termijn als bedoeld in artikel 4 lid c van de Algemene Verkoopvoorwaarden het bodemrapport als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Verkoopvoorwaarden nog niet gereed is.

Artikel 6. Bijzondere voorwaarden

-
-
-
...

Aldus getekend in drievoud te Oirschot op (in te vullen door koper).

De gemeente
Mr. G.G.I.M. Speetjens
Burgemeester

de koper
(naam koper)



Bijlage 2. Huurovereenkomst

HUUROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de heer Mr. G.G.I.M. Speetjens, burgemeester van en wonende te Oirschot, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Oirschot en krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Oirschot rechtsgeldig vertegenwoordigend, hierna te noemen "de gemeente" of "verhuurder"

en

2. naam: naam:
voornamen: voornamen:
straat: straat:
postcode: postcode:
woonplaats: woonplaats:
geboortedatum: geboortedatum:
geboorteplaats: geboorteplaats:
gehuwd/samen- gehuwd/samen-
wonend met: wonend met:
telefoonnummer: telefoonnummer:

hierna, zowel samen als ieder afzonderlijk, te noemen "de huurder",

verklaren op d.d. ...-...-....., zulks onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot tot het aangaan van de volgende rechtshandelingen besluit, de volgende huurovereenkomst te hebben gesloten.

De ondergetekenden verklaren dat deze overeenkomst is gesloten onder de navolgende voorwaarden en bepalingen.

Artikel 1. Object, bestemming, gebruik

1.1.

Deze overeenkomst heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot sectie ..., nummer..., ter grootte van ± ...m² plaatselijk bekend als ..., hierna te noemen "het gehuurde"

een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening nr. Oi....

1.2.

Huurder zal het gehuurde uitsluitend gebruiken als tuin behorende bij het pand ...

1.3.

Huurder dient het gehuurde, gedurende de gehele duur van de overeenkomst, daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken met inachtneming van bestaande beperkte rechten en door de overheid gestelde of nog te stellen eisen.

1.4.

Het is huurder niet toegestaan:

- het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur of gebruik af te staan;
- op het gehuurde bouwwerken of enige andere vorm van opstallen op te richten, met uitzondering van een open hekwerk of haag van maximaal 1 meter hoog ter afscheiding van het gehuurde;
- op het gehuurde enige vorm van verharding aan te brengen;
- in het gehuurde open vuur te gebruiken;
- vuilnis, afval e.d. op het gehuurde te (doen) deponeren;
- het gehuurde te (doen) gebruiken voor commerciële doeleinden;
- in, op, of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stankverspreidende-, brandgevaarlijke- of ontplofbare zaken;
- het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;
- op of aan het gehuurde reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen;
- aan omwonenden overlast of hinder te veroorzaken;
- het gehuurde voor verkoopdoeleinden te gebruiken;



- aan, op of in het gehuurde en al wat daartoe behoort iets te veranderen waardoor de aard van het gehuurde wordt aangetast;
- auto's caravans of andere voertuigen op het gehuurde te stallen of te doen stallen.

Artikel 2. Duur, verlenging en opzegging

2.1

Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd;

2.2

Verhuurder heeft te allen tijde het recht om de huurovereenkomst te beëindigen;

2.3

Opzegging van de overeenkomst kan uitsluitend plaatsvinden bij aangetekende brief en tegen de eerste dag van een kalendermaand alsmede met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden voor 1 maart. Restitutie van huur over de reeds betaalde termijnen vindt niet plaats bij tussentijdse opzegging.

2.4.1

Verhuurder heeft het recht om de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen en de ontruiming aan te zeggen indien huurder:

- de huurprijs niet op het gestelde tijdstip voldoet;
- enige andere bepaling uit deze huurovereenkomst niet nakomt.

2.4.2

Huurder zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een bepaalde termijn dan wel door het enkel ontstaan van een omstandigheid als voormeld.

2.4.3

Huurder is gehouden om aan verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten als gevolg van een in 2.4.1. bedoelde omstandigheid en als gevolg van tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement en surseance van betaling. Tot die schade wordt in ieder geval gerekend de huurprijs, de eventuele vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, de overige volgens de huurovereenkomst verschuldigde bedragen, de kosten van wederverhuur alsmede alle kosten van maatregelen zowel in als buiten rechte door verhuurder getroffen daaronder begrepen die van rechtskundige bijstand. De kosten van die maatregelen worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd met een minimum van € 100,-.

2.4.4

Verhuurder is zonder gerechtelijke tussenkomst gerechtigd datgene waarmede huurder in verzuim is naar zijn inzicht voor rekening en risico van huurder te (doen) verrichten.

2.4.5

Door de bepalingen van 2.4.1 tot en met 2.4.4 wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder zijn recht om nakoming met schadevergoeding dan wel ontbinding met ontruiming en schadevergoeding te vorderen.

2.4.6

Indien huurder het onder 1.1 genoemde object niet meer gebruikt of bewoond, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.

Artikel 3. Betalingsverplichting, betaalperiode

3.1

De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs
- (een éénmalig inschrijfgeld)

3.2

De huurprijs bedraagt op jaarbasis € zegge:

De huurprijs zal drie jaren na inwerkingtreding van deze overeenkomst, en vervolgens iedere drie jaren, worden geïndexeerd zoals weergegeven onder 6.

Over de huurprijs genoemd in 3.1 is de huurder geen omzetbelasting (BTW) verschuldigd

3.3



De huurprijs is bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds voor 1 maart van elk jaar waarop de betaling betrekking heeft.

3.4

Met het oog op de datum van de ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op en is het over deze periode verschuldigde bedrag € , zegge te voldoen voor of op.

3.5

De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens de huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel geschieden door storting dan wel overschrijving op een nader door verhuurder op te geven rekening.

Artikel 4. Belastingen, lasten, heffingen, premies enz.

4.1

Tenzij het op grond van de wet of andere regelgeving niet is toegestaan om deze kosten op deze wijze aan huurder door te berekenen, komen voor rekening van huurder, ook indien verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de onroerende zaakbelasting en de waterschapslasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- milieuheffingen, waaronder milieuverontreinigingheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- baatbelasting, of daaraan verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing is opgelegd;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen lasten, heffingen en retributies ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde.

4.2

De voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen, indien deze bij verhuurder worden geïnd, moeten door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 5. Huurprijsverhoging

5.1

Met betrekking tot de huurprijsverhoging komen partijen het volgende overeen:

De huurprijs is gerelateerd aan de grondprijs (voor de geldende bestemming of het gebruik) van de gemeente Oirschot. De huurprijs is 2% van de op het moment van aangaan van deze overeenkomst geldende grondprijs. Telkens na drie jaren, na aanvang van de huurovereenkomst wordt de huurprijs aangepast aan de op dat moment geldende grondprijs.

Artikel 6. Einde huurovereenkomst of gebruik

6.1

Huurder is gehouden om bij het einde van de huurovereenkomst, of bij beëindiging van het gebruik, het gehuurde ten genoegen van verhuurder in de oorspronkelijke staat geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk 'schoongemaakt' aan verhuurder op te leveren. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken die met toestemming van verhuurder zijn aangebracht geldt dat eventueel verschuldigdheid van een vergoeding daarvoor door verhuurder afhangt van hetgeen daarover tussen partijen is afgesproken of, bij gebreke van een dergelijke afspraak, van de wettelijk bepalingen daaromtrent.

6.2

Alle goederen waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk beëindigen van het gebruik van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd, tenzij verhuurder bekend is dat de opvolgende huurder de goederen heeft overgenomen.

Artikel 7. Niet tijdig beschikbaar

7.1

Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum aan huurder ter beschikking te stellen. Wanneer echter verhuurder door omstandigheden buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen, bijvoorbeeld doordat de vorige huurder of gebruiker in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huurovereenkomst niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet



tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

Artikel 8. Onderhoud

8.1

Huurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden. Veranderingen of vervangingen in het heesterbestand of overige aanplant mogen alleen in overleg met en na schriftelijke toestemming van de verhuurder plaatsvinden. De huurder is verplicht er zorg voor te dragen dat de op het gehuurde aanwezige beplanting beneden een hoogte van 2,5 meter boven het maaiveld blijft en voor zover het gehuurde direct aan de openbare weg, trottoir of berm grenst, nergens verder dan 20 cm hierboven uitsteekt. Verhuurder heeft het recht hierop controle uit te oefenen.

De op het gehuurde staande bomen, zijnde , blijven in beheer en onderhoud bij de verhuurder.

Ter verduidelijking van het hiervoor bepaalde is voor rekening van huurder het schoonhouden van het gehuurde.

8.2

Huurder is, indien van toepassing, verplicht verhuurder gelegenheid te geven onderhoud te verrichten aan de op het gehuurde staande bomen.

8.3

Bij de aanwezigheid van kabels en/of leidingen in het gehuurde mogen binnen twee meter afstand van die kabels en/of leidingen geen bomen of heesters worden geplant. Huurder dient te allen tijde te gedogen dat inspecties door de verhuurder of de nutsbedrijven mogen worden verricht en aanleg-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden worden uitgevoerd zonder dat enig recht op schadevergoeding ontstaat.

Artikel 9. Gebreken

9.1

De huurder aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich thans bevindt. Dienaangaande verklaart hij het gehuurde volledig te kennen, zodat voor hem geen verborgen gebreken ontstaan. De huurder vrijwaart verhuurder dienaangaande volledig, welke volledige vrijwaring eveneens geldt voor eventuele bodemverontreiniging. Huurder verklaart het gehuurde te hebben aanvaard in goede staat van onderhoud en zonder gebreken.

9.2

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of zaken van huurder of van derden door het optreden en de gevolgen van:

- zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde;
- weersomstandigheden;
- stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde;
- brand;
- andere voorvallen;
- stoornis in het huurgenot of tekortkomingen in de eventuele leveringen en diensten;
- alles behoudens in geval van schade als gevolg van nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde.

9.3

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van het in huur uitgegeven perceel grond zal geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsoverdracht, hoe ook genaamd.

Artikel 10. Adreswijziging

10.1

Indien huurder verhuist, dient hij verhuurder schriftelijk in kennis te stellen van zijn nieuwe adres, bij gebreke waarvan verhuurder het aanvankelijke adres van huurder als juiste adres mag aanmerken. Bij adreswijziging vervalt automatisch deze overeenkomst, echter wanneer huurder verzuimd verhuurder hiervan in kennis te stellen blijft huurder aansprakelijk voor het voldoen van de huursom.

Artikel 11. Hoofdelijkheid

11.1

Indien in deze overeenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als huurder staat genoemd, rusten de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen hoofdelijk en ondeelbaar op ieder van hen.

Artikel 12. Kosten

12.1



Alle kosten van de huurovereenkomst en van de tenuitvoerlegging daarvan komen voor rekening van de huurder.

Artikel 13. Slotbepaling

13.1

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet en de plaatselijke gebruiken met betrekking tot huur en verhuur, voor zover daarvan bij dit contract niet is afgeweken.

13.2

Veranderingen in deze overeenkomst zijn slechts geldig indien zij schriftelijk zijn vastgelegd.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Oirschot op

De huurder,

.....

De verhuurder,
Mr. G.G.I.M. Speetjens



Bijlage 3. Gebruiksovereenkomst

GEBRUIKSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de heer Mr. G.G.I.M. Speetjens, burgemeester van en wonende te Oirschot, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Oirschot en krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Oirschot rechtsgeldig vertegenwoordigend, hierna te noemen "de gemeente"

en

2. naam: naam:
voornamen: voornamen:
straat: straat:
postcode: postcode:
woonplaats: woonplaats:
geboortedatum: geboortedatum:
geboorteplaats: geboorteplaats:
gehuwd/samen- gehuwd/samen-
wonend met: wonend met:
telefoonnummer: telefoonnummer:

hierna, zowel samen als ieder afzonderlijk, te noemen "de gebruiker",

verklaren op d.d. ...-...-....., zulks onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot tot het aangaan van de volgende rechtshandelingen besluit, de volgende gebruiksovereenkomst te hebben gesloten.

De ondergetekenden verklaren dat deze overeenkomst is gesloten onder de navolgende voorwaarden en bepalingen.

Artikel 1. Object, bestemming, gebruik

1.1.

Deze overeenkomst heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot sectie ..., nummer..., ter grootte van ± ...m² plaatselijk bekend als ..., hierna te noemen "het gebruikte"

een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening nr. Oi....

1.2.

Gebruiker zal het gebruikte uitsluitend gebruiken als tuin behorende bij het pand ...

1.3.

Gebruiker dient het gebruikte, gedurende de gehele duur van de overeenkomst, daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken met inachtneming van bestaande beperkte rechten en door de overheid gestelde of nog te stellen eisen.

1.4.

Het is gebruiker niet toegestaan:

- het gebruikte geheel of gedeeltelijk in huur of gebruik af te staan;
- op het gebruikte bouwwerken of enige andere vorm van opstallen op te richten;
- op het gebruikte enige vorm van verharding aan te brengen;
- in het gebruikte open vuur te gebruiken;
- vuilnis, afval e.d. op het gebruikte te (doen) deponeren;
- het gebruikte te (doen) gebruiken voor commerciële doeleinden;
- in, op, of in de directe omgeving van het gebruikte milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stankverspreidende-, brandgevaarlijke- of ontplofbare zaken;
- het gebruikte zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gebruikte kan ontstaan of het aanzien van het gebruikte kan worden geschaad;
- op of aan het gebruikte reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen;
- aan omwonenden overlast of hinder te veroorzaken;
- het gebruikte voor verkoopdoeleinden te gebruiken;



- aan, op of in het gebruikte en al wat daartoe behoort iets te veranderen waardoor de aard van het gebruikte wordt aangetast;
- auto's, caravans of andere voertuigen op het gebruikte te stallen of te doen stallen.

Artikel 2. Duur, verlenging en opzegging

2.1

Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd;

2.2

De gemeente heeft te allen tijde het recht om de gebruiksovereenkomst te beëindigen;

2.3

Opzegging van de overeenkomst kan uitsluitend plaatsvinden bij aangetekende brief en tegen de eerste dag van een kalendermaand alsmede met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden.

2.4.1

De gemeente heeft het recht om de gebruiksovereenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen en de ontruiming aan te zeggen indien gebruiker enige bepaling uit deze gebruiksovereenkomst niet nakomt.

2.4.2

Gebruiker zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een bepaalde termijn dan wel door het enkel ontstaan van een omstandigheid als voormeld.

2.4.3

Gebruiker is gehouden om aan de gemeente te vergoeden alle schade, kosten en interesten als gevolg van een in 2.4.1. bedoelde omstandigheid en als gevolg van tussentijdse beëindiging van de overeenkomst, ook in geval van faillissement en surseance van betaling. Tot die schade wordt in ieder geval gerekend de eventuele vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, de overige volgens de gebruiksovereenkomst verschuldigde bedragen alsmede alle kosten van maatregelen zowel in als buiten rechte door de gemeente getroffen daaronder begrepen die van rechtskundige bijstand. De kosten van die maatregelen worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd met een minimum van € 100,-.

2.4.4

De gemeente is zonder gerechtelijke tussenkomst gerechtigd datgene waarmee gebruiker in verzuim is naar zijn inzicht voor rekening en risico van gebruiker te (doen) verrichten.

2.4.5

Door de bepalingen van 2.4.1 tot en met 2.4.4 wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van de gemeente om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder zijn recht om nakoming met schadevergoeding dan wel ontbinding met ontruiming en schadevergoeding te vorderen.

2.4.6

Indien gebruiker het onder 1.1 genoemde object niet meer gebruikt of bewoond, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.

Artikel 3. Betalingsverplichting, betaalperiode

3.1

Er is aangaande deze overeenkomst geen betalingsverplichting van gebruiker van toepassing.

3.2

De betaling van al hetgeen verder krachtens de gebruiksovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel geschieden door storting dan wel overschrijving op een nader door de gemeente op te geven rekening.

Artikel 4. Belastingen, lasten, heffingen, premies enz.

4.1

Tenzij het op grond van de wet of andere regelgeving niet is toegestaan om deze kosten op deze wijze aan gebruiker door te berekenen, komen voor rekening van gebruiker, ook indien de gemeente daarvoor wordt aangeslagen:

- de onroerende zaakbelasting en de waterschapslasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruikte;
- milieuheffingen, waaronder milieuverontreinigingheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;



- baatbelasting, of daaraan verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover gebruiker is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing is opgelegd;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermbijdragen lasten, heffingen en retributies ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruikte.

4.2

De voor rekening van gebruiker komende lasten, rechten of belastingen, indien deze bij de gemeente worden geïnd, moeten door gebruiker op eerste verzoek aan de gemeente worden voldaan.

Artikel 5. Einde gebruiksovereenkomst of gebruik

5.1

Gebruiker is gehouden om bij het einde van de gebruiksovereenkomst, of bij beëindiging van het gebruik, het gebruikte ten genoegen van de gemeente in de oorspronkelijke staat geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk 'schoongemaakt' aan de gemeente op te leveren. Gebruiker is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gebruikte zijn aangebracht of door hem van voorgaande gebruiker of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken die met toestemming van de gemeente zijn aangebracht geldt dat eventueel verschuldigdheid van een vergoeding daarvoor door de gemeente afhangt van hetgeen daarover tussen partijen is afgesproken of, bij gebreke van een dergelijke afspraak, van de wettelijk bepalingen daaromtrent.

5.2

Alle goederen waarvan gebruiker kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gebruikte achter te laten bij het daadwerkelijk beëindigen van het gebruik van het gebruikte, kunnen door de gemeente, naar inzicht van de gemeente, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van gebruiker worden verwijderd, tenzij de gemeente bekend is dat de opvolgende gebruiker de goederen heeft overgenomen.

Artikel 7. Niet tijdig beschikbaar

7.1

De gemeente is gehouden om het gebruikte op de overeengekomen ingangsdatum aan gebruiker ter beschikking te stellen. Wanneer echter de gemeente door omstandigheden buiten zijn schuld het gebruikte niet tijdig aan gebruiker ter beschikking kan stellen, bijvoorbeeld doordat de vorige gebruiker of gebruiker in strijd met gemaakte afspraken het gebruikte niet tijdig heeft ontruimd, is de gemeente daarvoor niet aansprakelijk en vangt het gebruik eerst aan op de datum waarop de gemeente het gebruikte aan gebruiker ter beschikking stelt dit laatste tenzij gebruiker voordien schriftelijk aan de gemeente heeft meegedeeld dat hij de gebruiksovereenkomst niet meer gestand wenst te doen. Wanneer de gemeente het gebruikte niet tijdig aan gebruiker ter beschikking

kan stellen, is de gemeente slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

Artikel 8. Onderhoud

8.1

Gebruiker is verplicht het gebruikte in goede staat van onderhoud te houden. Veranderingen of vervangen in het heesterbestand of overige aanplant mogen alleen in overleg met en na schriftelijke toestemming van de gemeente plaatsvinden. De gebruiker is verplicht er zorg voor te dragen dat de op het gebruikte aanwezige beplanting beneden een hoogte van 2,5 meter boven het maaiveld blijft en voor zover het gebruikte direct aan de openbare weg, trottoir of berm grenst, nergens verder dan 20 cm hierboven uitsteekt. De gemeente heeft het recht hierop controle uit te oefenen. De op het gebruikte staande bomen, zijnde , blijven in beheer en onderhoud bij de gemeente. Ter verduidelijking van het hiervoor bepaalde is voor rekening van gebruiker het schoonhouden van het gebruikte.

8.2

Gebruiker is, indien van toepassing, verplicht de gemeente gelegenheid te geven onderhoud te verrichten aan de op het gebruikte staande bomen.

8.3

Bij de aanwezigheid van kabels en/of leidingen in het gebruikte mogen binnen twee meter afstand van die kabels en/of leidingen geen bomen of heesters worden geplant. Gebruiker dient te allen tijde te gedogen dat inspecties door de de gemeente of de nutsbedrijven mogen worden verricht en aanleg-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden worden uitgevoerd zonder dat enig recht op schadevergoeding ontstaat.

Artikel 9. Gebreken



9.1

De gebruiker aanvaardt het gebruikte in de staat waarin het zich thans bevindt. Dienaangaande verklaart hij het gebruikte volledig te kennen, zodat voor hem geen verborgen gebreken ontstaan. De gebruiker vrijwaart de gemeente dienaangaande volledig, welke volledige vrijwaring eveneens geldt voor eventuele bodemverontreiniging. Gebruiker verklaart het gebruikte te hebben aanvaard in goede staat van onderhoud en zonder gebreken.

9.2

De gemeente is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of zaken van gebruiker of van derden door het optreden en de gevolgen van:

- zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gebruikte;
- weersomstandigheden;
- stagnatie in de bereikbaarheid van het gebruikte;
- brand;
- andere voorvallen;
- stoornis in het huurgenot of tekortkomingen in de eventuele leveringen en diensten;
- alles behoudens in geval van schade als gevolg van nalatigheid van de gemeente ten aanzien van de staat van het gebruikte.

9.3

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van het in gebruik uitgegeven perceel grond zal geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering, hoe ook genaamd.

Artikel 10. Adreswijziging

10.1

Indien gebruiker verhuisd, dient hij de gemeente schriftelijk in kennis te stellen van zijn nieuwe adres, bij gebreke waarvan de gemeente het aanvankelijke adres van gebruiker als juiste adres mag aanmerken. Bij adreswijziging vervalt automatisch deze overeenkomst, echter wanneer gebruiker verzuimd de gemeente hiervan in kennis te stellen blijft gebruiker aansprakelijk voor het voldoen van de huursom.

Artikel 11. Hoofdelijkheid

11.1

Indien in deze overeenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als gebruiker staat genoemd, rusten de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen hoofdelijk en ondeelbaar op ieder van hen.

Artikel 12. Kosten

12.1

Alle kosten van de gebruiksovereenkomst en van de tenuitvoerlegging daarvan komen voor rekening van de gebruiker.

Artikel 13. Slotbepaling

13.1

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet en de plaatselijke gebruiken met betrekking tot ingebruikgeving, voor zover daarvan bij dit contract niet is afgeweken.

13.2

Veranderingen in deze overeenkomst zijn slechts geldig indien zij schriftelijk zijn vastgelegd.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Oirschot op

De gebruiker,

.....

De gemeente,
Mr. G.G.I.M. Speetjens



Bijlage 4. Keuzematrix snippergroen

1) Opstellen kaders voor verhuur of verkoop

Voor het bepalen wanneer er verkocht of verhuurd kan worden is een duidelijke omschrijving gewenst. De voorkeur gaat uit naar verkoop. In enkele gevallen is verkoop niet mogelijk maar zijn er geen bezwaren tegen de uitgifte. In dergelijke gevallen kan besloten worden om te verhuren. Een dergelijk geval kan ontstaan als nutsvoorzieningen in de groenstrook zijn aangebracht.

Verkoop of verhuur kan plaatsvinden door toepassing van een keuzematrix. Hierin is per categorie aangegeven wat de mogelijkheden zijn.

Advies.

Voorgesteld wordt voor het bepalen of er verhuurd of verkocht kan worden, de keuze matrix te gebruiken.

2) Keuzematrix

In een keuzematrix zijn alle hieronder genoemde elementen verzameld. Per element wordt aangegeven of er tot verhuur en/of verkoop overgegaan kan worden.

Door deze matrix te volgen kan men gemotiveerd aangeven waarom een bepaald perceel wel of niet uitgegeven kan worden en op welke wijze dit plaats kan vinden.

Als men bij een van de beoordelingscriteria Nee als beoordeling krijgt kan in principe gestopt worden met de toetsing. Het is echter verstandig om de matrix toch in zijn geheel te doorlopen om ook eventuele andere beperkingen voor uitgifte te bepalen.

Samengevat houdt dit in dat als men eenmaal Nee scoort er niet overgegaan kan worden tot uitgifte. Als alle punten positief scoren kan overgegaan worden tot uitgifte.

3) Toetsingscriteria

Eerder al is aangegeven dat voor de beoordeling van aanvragen duidelijke toetsingscriteria onontbeerlijk zijn. De toetsingscriteria bestaan uit:

- I. Kwalificatie groenstructuren.
- II. Voorkomen van arbeidsintensieve locaties.
- III. Voorkomen van sociaal onveilige locaties.
- IV. Voorkomen belemmering van toekomstige ontwikkelingen.
- V. Individueel of buurtbelang
- VI. Nutsvoorzieningen aanwezig
- VII. Woningcorporatie en particuliere verhuurders

I. Kwalificatie groenstructuren

Wat zijn belangrijke groenstructuren:

Belangrijke groenstructuren zijn de groene dorpsstructuur en de groene wijkstructuur. Zij bevatten elementen die een ruimtelijke en/of een verbindende werking hebben. Zij bepalen het beeld en vormen de identiteit van een kern. Voor het bepalen van deze groenstructuren wordt het Groenbeleidsplan gebruikt. Bij deze uitwerking is getracht door aansluiting van diverse locaties een netwerk te vormen wat vanuit het buitengebied tot in of door de woonomgeving doorloopt. Op deze wijze ontstaan er verbindingroutes voor flora en fauna. Ook de functievervulling van een groenobject is mede bepalend voor de beoordeling of tot uitgifte overgegaan kan worden.

Voor de duidelijkheid geven we hieronder eerst een definitie van de groene dorpsstructuur, groene wijk structuur en het groen in woon- en werkomgeving.

Groene dorpsstructuur

Groen dat een gemeenschappelijke bovenwijkse functie vervult voor de gehele kern en dat het stedenbouwkundig functioneren ondersteunt. Tot de groene hoofdstructuur behoren: centrumgroen, groen bij hoofdverkeerswegen en dorpsentrees, zelfstandig groen bij openbare gebouwen-scholen-verzorgingscentra-sportparken, cultuurhistorisch groen, natuur- en landschapsgroen en groen langs doorgaande paden en waterlopen. Doorgaans wordt in de groene hoofdstructuur gewerkt met 1e orde bomen.

Groene Wijkstructuur

Groen dat een functie vervult voor een specifieke wijk of groep van buurten. Tot de groene wijkstructuur behoren: groen bij wijkontsluitingswegen, wijkparken, speelvoorzieningen en groen bij voorzieningen



op wijkniveau. Over het algemeen is hier sprake van 1e en 2e orde bomen en overzichtelijke en geleidende beplantingen en grasvegetatie.

Groen in woon- en werkomgeving

Het groen in de buurt, straat of directe bedrijfsomgeving en primair gericht op het welzijn van de gebruiker (bewoner of werker) ter plekke. Dit groen is doorgaans meer onderhevig aan wijzigingen als gevolg van veranderd gebruik. Onder het begrip groen in woon- en werkomgeving kunnen een aantal subfuncties voorkomen die een op zich staand belang dienen.

Deze onderverdeling bestaat uit:

- begeleidingsfunctie, langs een voetpad wat een verbinding vormt tussen twee woonstraten;
- visuele afscherming, hoge beplanting om loods, hoge beplanting om parkeerterrein;
- geluidsafscherming, beplanting op geluidswal groenstrook tussen provinciale weg en woonwijk;

Deze drie functies bepalen het groene aanzien en identiteit van een wijk. Bij de uitgifte van dergelijke delen treedt verarming van dit groene karakter op. 'Dit wordt overigens versterkt op het moment dat er schuttingen verschijnen'. Uitgifte is dan ook niet wenselijk; verkoop is in principe niet mogelijk en verhuur is per situatie te bezien.

Dit geldt tevens als op dergelijk groen voorkomen; boomstructuren uit de bomennota, monumentale- of beeldbepalende bomen of indien een beeldkwaliteitsplan van toepassing is. Ook dient bij verkoop in de nabijheid van bomen rekening te worden gehouden met de diameter van de kroon waarbij een per situatie te bekijken aantal meters uit de stam moet worden gebleven.

Op het moment dat er delen van de aangegeven groene dorpsstructuur of wijkstructuur worden uitgegeven zal dit een aantasting van de functieervulling opleveren. Daarbij werkt dit tevens nadelig op de beeldkwaliteit en belevingswaarde van een wijk of buurt. Dit effect is bij de groene dorpsstructuur heviger dan bij de groene wijkstructuur. Groen in de woon- en werkomgeving kan worden uitgegeven indien er geen andere invloeden of effecten (subfuncties) zijn die uitgifte tegengaan.

Advies:

Voorgesteld wordt om niet over te gaan tot uitgifte van delen die opgenomen zijn in de groene dorpsstructuur, in principe niet over te gaan tot uitgifte van de groene wijkstructuur tenzij hier gemotiveerde redenen voor zijn (verhuur is dan in bepaalde gevallen wel mogelijk) n over te gaan tot uitgifte van groen in de woon- en werkomgeving indien er geen andere invloeden of effecten zijn (subfuncties) die uitgifte tegengaan.

II. Voorkomen van arbeidsintensieve locaties.

Als bij toetsing de beoordelingscriteria voor de groenstructuur positief zijn, dient ook gekeken te worden of er eventueel delen openbaar groen resteren. De maatvoering van het resterende openbaar groen is hierbij van belang omdat te kleine restpercelen kunnen leiden tot een arbeidsintensieve onderhoudssituatie.

Deze arbeidsintensivering is te voorkomen door het bepalen van een minimale maatvoering voor de grootte van een vak. Uitgangspunt voor deze maatvoering is dat de beplanting zijn natuurlijke vorm kan ontwikkelen en dat het beheer niet arbeidsintensief wordt ofwel dat als enkel een kleine reststrook overblijft de eis te stellen dat een potentiële koper het geheel aankoopt.

Ook van belang is dan niet onderbroken stroken worden uitgegeven. Bevat een aan te kopen groenstrook bijvoorbeeld een in- of uitrit dan dient de gehele strook dus inclusief de in-/uitrit te worden aangekocht indien dit mogelijk is. Per geval dient dit te worden bekeken door de sectie Cultuurtechniek van de afdeling Civiel en Cultuurtechniek.

Advies:

Voorgesteld wordt om bij het bepalen van resterende delen groen de sectie Cultuurtechniek om een advies te vragen met betrekking tot de arbeidsintensiviteit..

III. Voorkomen van sociaal onveilige locaties.

Voor de leefbaarheid van de woonomgeving is een veilig gevoel voor de bewoners van groot belang. Met name in de donkere periodes van avond en nacht kunnen onoverzichtelijke situaties leiden tot een onveilig gevoel.

Onoverzichtelijke situaties kunnen ontstaan door:



- begeleiding van voet- en fietspaden door hoge particuliere erfafscheidingen;
- aanbrengen van hoge beplanting door de gemeente of particulieren langs openbare gebieden;
- de gebruiker heeft geen idee (geldt vooral voor ter plaatse onbekende personen) waar een pad naar toe loopt;
- bewoners van omliggende woningen hebben geen zicht meer op het pad;
- donkere plekken die ontstaan doordat hoog groen rondom de lichtmast groeit en lichttoetreding belemmert;
- donkere plekken die ontstaan door slechte verlichting;
- donkere paden door ontbreken van verlichting.

Dergelijke problemen kunnen voorkomen worden door hiermee rekening te houden bij het stedenbouwkundig ontwerp en de gedetailleerde inrichtingsplannen. Daarnaast kan sturing plaatsvinden door de keuze van het te voeren beheer te richten op het voorkomen van onoverzichtelijke situaties. In de bestaande situaties moet bekeken worden of door uitgifte van openbaar groen dergelijke problemen voorkomen kunnen worden.

Advies:

Bij het beoordelen van een verzoek voor de uitgifte van openbaar groen bekijken of er sociaal onveilige situaties ontstaan of kunnen ontstaan. Als toetsingscriteria de punten te gebruiken die leiden tot onoverzichtelijke situaties. Toetsingscriteria afstemmen op de criteria uit het Nationaal keurmerk "Veilig Wonen". Als dergelijke onveilige situaties kunnen ontstaan niet overgaan tot het uitgeven van het openbaar groen.

IV. Belemmering toekomstige ontwikkelingen.

Een niet onbelangrijk aspect is een eventuele toekomstige ontwikkeling. Hierbij kan gedacht worden aan nieuwe (inbreidings) bouwlocaties, langzaamverkeerontsluiting tussen een nieuw te ontwikkelen woonwijk met de bestaande wijk. Ook kan het gaan om een voetpad wat in de toekomst nog aangelegd kan worden. In een aantal gevallen zijn deze locaties tijdelijk voorzien van groenvoorzieningen. Met name smalle stroken en vakken bij doodlopende straten zijn onderhevig aan kritiek van de bewoners door vervuiling van onkruid en zwerfvuil. In dergelijke situaties wordt dan, ook vaak het verzoek gedaan of een dergelijke strook gehuurd kan worden. Verhuur kan problemen geven op het moment dat door de gemeente de voorzieningen, zoals een voetpad, fietspad of doortrekken van een rijweg, aangebracht worden omdat op dat moment de huur opgezegd wordt. Om dergelijke problemen te voorkomen adviseren wij om niet tot uitgifte over te gaan.

Advies.

Geadviseerd wordt om bij toekomstige belemmeringen in principe niet over te gaan tot uitgifte van het openbaar groen.

VI. Individueel of buurtbelang.

Bij het verzoek voor uitgifte van een openbare voorziening moet ook gekeken worden of het van belang is voor slechts één bewoner of voor meerdere bewoners. In individuele gevallen gaat het meestal om een openbare voorziening aan de zijkant van de woning. Aan de achterzijde gelegen groenvoorzieningen zijn voor alle bewoners van belang.

Tot op heden is het beleid gevoerd dat bij belang voor meerdere bewoners alle bewoners moeten overgaan tot ingebruikname van het bedoelde perceel. Doel is onoverzichtelijke onderhoudssituaties voor de gemeente te voorkomen. Als er een of meerdere bewoners geen belangstelling hebben wordt niet overgegaan tot uitgifte. De bewoner die een dergelijk verzoek indiende werd verzocht een dergelijke aanvraag vergezeld te laten gaan van een handtekeningenlijst van de buurtbewoners waarin zij aangeven eveneens belangstelling voor de ingebruikname te hebben.

Er bestaan geen bezwaren tegen het overnemen van deze beleidslijn als toetsingskader hierdoor kunnen onderhoudsintensieve locaties en versnippering voorkomen worden.

Vanuit het oogpunt van externe gerichtheid stellen wij de inbreng van de bewoners op prijs. Het lijkt ons dan ook zinvol om een dergelijk initiatief bij de bewoners te laten. Voordeel voor de bewoners is dat de onderlinge contacten versterkt kunnen worden.

Gemeentelijk voordeel is dat wij ons niet bemoeien met zaken die de buurt zelf vaak veel beter kan regelen (buurtbeheer). Er ontstaan problemen bij verhuur op het moment dat één van de bewoners de huur opzegt. Op dat moment ontstaat er een arbeidsintensieve beheerssituatie. In dergelijke gevallen kan de keuze gemaakt worden uit:

- het opzeggen van de huur voor het gehele blok;



- arbeidsintensieve situatie, hogere onderhoudskosten, te aanvaarden.

In het geval van huuropzegging worden de overige bewoners de dupe van een individuele beslissing. Er kan onderscheid gemaakt worden door te stellen dat dit voor hoekwoningen geen bezwaar hoeft te zijn maar dat dit wel voor tussenwoningen geldt. Een dergelijk probleem kan eventueel ook door middel van buurtbeheer opgelost worden, de overige bewoners nemen de verantwoordelijkheid voor het onderhoud op zich.

Beter is het om in dergelijke situaties uitsluitend tot verkoop over te gaan. Hierdoor kunnen dergelijke toekomstige problemen voorkomen worden.

Om geen onnodig werk te moeten verrichten is het zinvol bij een individuele aanvraag die echter van buurtbelang blijkt te zijn wel een eerste toets uit te voeren. Op het moment dat bijvoorbeeld blijkt dat het deel uitmaakt van een groene dorpsstructuur kan op grond van dit argument de aanvraag afgewezen worden.

Advies:

Geadviseerd wordt in de gevallen dat het bij de uitgifte gaat om buurtbelang uitsluitend te verkopen en niet te verhuren.

De aanvrager een verzoek in te laten dienen wat mede ondertekend is door alle buurtbewoners. Indien een of meerdere bewoners er geen prijs op stellen om te kopen het verzoek af te wijzen.

Uitzondering hierop kunnen de hoekwoningen vormen onder voorwaarde dat deze aansluiten op een aanwezige groenvoorziening.

VII. Nutsvoorzieningen aanwezig

Indien zich in de over te dragen grond zich kabels, leidingen en rioolbuizen bevinden of zich bevinden binnen een afstand van twee meter van de over te dragen grond zal uitgifte in principe niet plaatsvinden. Tenzij bewoners bereid zijn de kosten voor omlegging voor hun rekening te nemen. Per situatie wordt dit bezien, een en ander gaat in overleg met de leidingbeheerders;

VIII. Woningcorporatie en particuliere verhuurders.

In de gevallen dat er bewoners van huurwoningen, die eigendom zijn van het gemeentelijk woningbedrijf of particuliere verhuurders, een verzoek tot huur indienen, dient dit beoordeeld te worden aan de hand van paragraaf 5.5 individueel of buurtbelang.

Om ook hier toekomstige problemen bij huuropzeggingen door een enkele bewoner te voorkomen is het gewenst dat de grond aangekocht wordt door de woningverhuurder als hiervoor geen verdere belemmeringen zijn. Het is dan ook gewenst dat een dergelijk verzoek door de verhuurder wordt gedaan.

Advies:

Bij verzoeken van bewoners van huurwoningen dienen deze verzoeken door de verhuurder ingediend te worden. Als er tot uitgifte overgegaan kan worden te verkopen aan de woning verhuurder en niet te verhuren aan de gebruiker.

Keuzematrix voor uitgifte van snippergroen

omschrijving		verkoop	verhuur	opmerkingen
1.	Groene hoofdstructuur			
1.1	Onderdeel van de groene dorpsstructuur	N	N	Zie kaarten groene Structuren Groenbeleidsplan
1.2	Onderdeel van de groene wijkstructuur	N	J	
1.3	Groen in woon- en werkomgeving	J	N / J	Mits, subfuncties hieronder
	Subfuncties			
	Begeleidingsfunctie	N	J	
	Visuele afscheiding	N	J	
	Geluidsafscherming	N	J	
3.	Minimale Maatvoering resterend openbaar groen			



3.1				
3.2				
4.	Sociale onveiligheid ontstaat door:			
4.1	Plaatsing hoge erfafscheiding	N	N	
4.2	Situatie wordt onoverzichtelijk	N	N	
4.3	Zicht van bewoners op het pad wordt beperkt of verval	N	N	
5.	Belemmering toekomstige ontwikkelingen	N	N	
6.	Individueel of buurtbelang			
6.1	Individueel belang	J	J	
6.2	Buurtbelang	J	N	
7.	Nutsvoorzieningen aanwezig			
7.2	Water, gas, elektra, PTT en CAI	J	N / J	Uitsluitend verkopen als de kosten voor het omleggen van de nutsvoorzieningen worden betaald door koper.
7.3	Gemeentelijke voorzieningen zoals riolering	N	J	Uitsluitend uitgeven als er een zakelijk recht wordt gevestigd voor de gemeentelijke voorzieningen.
8.	Eigendomssituatie			
8.1	Eigenaar	J	N / J	Uitgangspunt is verkoop.
8.2	Huurder	N	N	Aankoop of huur uitsluitend door verhuurder.
8.3	Verhuurder	J	N / J	Uitgangspunt is verkoop.

N: niet over te gaan tot uitgifte

J: Uitgifte is mogelijk afhankelijk van de overige punten uit deze matrix