

Beleidsregel reststroken en adoptiegroen gemeente Weert

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Inleiding

De gemeente ontvangt regelmatig vragen van particulieren en bedrijven om kleine stroken gemeentegrond aan hun eigendom toe te voegen. Ook is in de loop der jaren een groot aantal stroken gemeentegrond door particulieren of bedrijven in gebruik genomen. Niet altijd is voor dit gebruik een overeenkomst met de gemeente afgesloten. Vaak betreft het een aangrenzende groenstrook.

In de 'Beleidsnotitie gebruik gemeentelijke grondstrookjes' daterend van 21 maart 2007, is beschreven hoe de gemeente hiermee omgaat. Die notitie sluit echter niet meer aan op de huidige praktijk. Daarom is als vervanging hiervan deze nieuwe beleidsregel opgesteld. De ervaringen, die de laatste tien jaar met betrekking tot dit onderwerp zijn opgedaan, zijn hierin verwerkt.

Verder krijgt de gemeente verzoeken van particulieren of bedrijven om bepaalde stukken gemeentegrond te onderhouden. In deze notitie wordt beschreven hoe de gemeente hiermee omgaat. In deze gevallen spreken we van "adoptiegroen".

Veranderingen ten opzichte van het beleid uit 2007

Ten opzichte van het beleid uit 2007 zijn de belangrijkste veranderingen:

- Het gratis in gebruik geven van een reststrook (waarbij deze niet meer openbaar toegankelijk is) komt niet meer voor.
- Reststroken, waarin kabels of leidingen van nutsbedrijven liggen, komen -onder voorwaarden- voor verkoop in aanmerking als de nutsbedrijven daarmee akkoord gaan.
- Erfpacht behoort niet meer tot de mogelijkheden.
- Huurprijzen zijn marktconform.
- Het is mogelijk dat gemeentelijke, openbare, groenstroken worden onderhouden door particulieren of bedrijven (adoptiegroen).

Doel van deze beleidsregel

Het doel van deze beleidsregel is het scheppen van kaders voor het verkopen of verhuren van reststroken of voor het laten onderhouden van gemeentegroen door particulieren of bedrijven (adoptiegroen).

HOOFDSTUK 2 DEFINITIES

Reststrook

In deze beleidsregel wordt onder reststrook verstaan:

Een grondstrook (veelal een groenstrook) van beperkte grootte (tot 200 m²) in eigendom van de gemeente en behorende tot de openbare ruimte, die direct grenst aan eigendom van een particulier of bedrijf en vanwege zijn karakter en situering geen rol van betekenis (meer) speelt bij de ordening van de openbare ruimte.

Een reststrook:

- is een grondstrook
- heeft een oppervlakte tot 200 m²
- is eigendom van de gemeente en behoort tot de openbare ruimte
- grenst direct aan eigendom van een particulier of bedrijf
- speelt geen rol van betekenis vanwege karakter en situering bij ordening van de openbare ruimte

Adoptiegroen

In deze beleidsregel wordt onder adoptiegroen verstaan:

Gemeentegroen dat door particulieren of bedrijven wordt onderhouden. Dit kan bestaand groen zijn of groen dat door de aanvrager(s) opnieuw wordt ingericht.

Adoptiegroen heeft en behoudt een openbaar karakter en een publieke functie. Bewonersgroepen of bedrijven kunnen ook gezamenlijk een verzoek indienen.

Adoptiegroen:

- is gemeentegroen
- wordt door particulieren of bedrijven onderhouden
- kan door particulieren of bedrijven worden ingericht
- is openbaar met een publieke functie

HOOFDSTUK 3 RESTSTROKEN

Verkoop

Verkoop van een reststrook heeft de voorkeur. De verkoopprijzen worden vastgelegd in de jaarlijkse 'Grondprijsbrief'. Deze prijzen zijn op basis van 'kosten koper'. Dit betekent dat de notariskosten, kadastrkosten en belastingen voor rekening komen van de kopende partij. Verkoop vindt alleen plaats aan de eigenaar van het belendende perceel, in geval van huurwoningen is dit dus de verhuurder. Als de verhuurder en de gemeente hierover geen overeenstemming bereiken, kan de bewoner (huurder) eventueel in de gelegenheid worden gesteld de grond te huren. De gemeente trekt hierbij samen op met de verhuurder.

Na verkoop kan de reststrook bij het perceel getrokken worden. Dit heeft tot gevolg dat het perceel groter wordt. Het kan zijn dat de veranderde situatie in strijd is met het bestemmingsplan. De bestemming wordt dan gewijzigd bij de reguliere herziening van het bestemmingsplan. Indien een wijziging van de bestemming eerder gewenst is, kan de koper daartoe een verzoek indienen. De kosten komen in dat geval voor zijn rekening.

Verhuur

Een reststrook kan onder bepaalde voorwaarden worden verhuurd. Verhuur is in ieder geval niet mogelijk indien op de grond is of wordt gebouwd. De huurprijs is marktconform en wordt jaarlijks vastgesteld in de 'Grondprijsbrief'. Er geldt een minimumtarief, zodat de administratieve last voor de gemeente ten minste wordt gecompenseerd.

Bestaande huurovereenkomsten, die zijn afgesloten overeenkomstig de 'Beleidsnotitie gebruik gemeentelijke grondstrookjes', daterend van 21 maart 2007, blijven in stand totdat de over-eenkomst afloopt, wordt beëindigd of totdat de bewoner verhuist (uitsterfconstructie). Daarna wordt het grondgebruik geregeld volgens het geldende beleid.

Ruimtelijke criteria voor verkoop of verhuur

Bij de afweging of een grondstrook voor verkoop of verhuur in aanmerking komt, toetst de gemeente aan de volgende criteria:

De functie van de grondstrook

Als de grondstrook een functie heeft, die moet worden behouden, is het geen reststrook en komt deze niet voor uitgifte in aanmerking. Dit kan het geval zijn als de stedenbouwkundige opzet of de ruimtelijke structuur op een negatieve manier beïnvloed wordt of als de strook met een bepaalde bedoeling is ingericht, bijvoorbeeld als groenbuffer, hondenuitlaatplaats of speelplek.

Ook als de grondstrook een belangrijke ecologische waarde heeft of aangemerkt wordt als beeldbepalend groen, komt deze niet voor uitgifte in aanmerking. Dit is bijvoorbeeld het geval als zich beeldbepalende bomen op de strook grond bevinden.

De aanwezigheid van kabels of leidingen

Als er kabels of leidingen van een nutsbedrijf in de reststrook liggen wordt een eventuele verkoop ter goedkeuring voorgelegd aan het betreffende nutsbedrijf. Het nutsbedrijf kan om bepaalde redenen niet akkoord gaan met verkoop. De verkoop gaat dan niet door. Als het nutsbedrijf wel akkoord gaat, is dit alleen onder voorwaarden. Het nutsbedrijf beoordeelt elk geval afzonderlijk. Een voorwaarde is altijd dat de kabels of leidingen te allen tijde bereikbaar moeten zijn. Dit geldt ook als het eigendommen van de gemeente betreft, zoals riolering of lichtmasten. De afstemming hierover vindt plaats met de afdeling Openbaar Gebied van de gemeente.

Soms is het mogelijk om de voorzieningen te verplaatsen zodat de reststrook verkocht kan worden. De kosten van het verleggen komen voor rekening van de koper.

Als de reststrook door de aanwezigheid van kabels, leidingen of andere eigendommen niet kan worden verkocht, kan de grond eventueel wel worden verhuurd. In de huurovereenkomst wordt dan een bepaling opgenomen om de toegankelijkheid en veiligheid van de voorzieningen te waarborgen.

Toekomstige ontwikkelingen

Als de reststrook in de toekomst nodig is voor herinrichting van de openbare ruimte kan de grond niet verkocht worden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden op de grond etc. De reststrook kan eventueel wel verhuurd worden, waarbij de gemeente aan de huurder aangeeft dat mogelijk in de toekomst een ontwikkeling gaat plaatsvinden. Gaat de ontwikkeling uiteindelijk niet door dan kan de grond mogelijk alsnog worden verkocht.

Het tijdstip van verkoop van de aangrenzende kavel

Een grondstrook wordt niet als reststrook aan een aangrenzende kavel toegevoegd als die kavel minder dan tien jaar geleden door de gemeente is verkocht. Op moment van verkoop is namelijk een afweging gemaakt tussen openbare ruimte en uit te geven gebied.

De gemeente behoudt zich het recht voor op eigen initiatief reststroken uit te geven als zij dit wenselijk vindt.

De verkeersveiligheid

De reststrook wordt niet verkocht of verhuurd als dit kan leiden tot een verkeersonveilige situatie. Bij de beoordeling van de verkeersveiligheid en de vraag of bij uitgifte nog een overzichtelijke situatie aanwezig is, vindt maatwerk plaats op basis van de specifieke locatie en omstandigheden.

De sociale veiligheid

De reststrook wordt niet verkocht of verhuurd wanneer de (sociale) veiligheid van het omliggende gebied ten gevolge van de uitgifte wordt aangetast. Onveilige situaties kunnen bijvoorbeeld ontstaan door begeleiding van voet- en fietspaden met hoge particuliere afscheidingen waardoor zicht op het pad verslechtert.

Het beheer of gebruik van aangrenzend openbaar gebied

De reststrook wordt niet verkocht of verhuurd als het overblijvende groen na uitgifte niet meer goed onderhouden kan worden. Overblijvend, aangrenzend groen of waterlopen moeten bereikbaar blijven voor onderhoudswerkzaamheden. Tevens wil de gemeente geen kleine of smalle strookjes groen overhouden die verhoudingsgewijs duur en arbeidsintensief zijn in het onderhoud.

Overig

- Verkoop van reststroken kan alleen aan eigenaren van aangrenzende percelen.
- Verhuur vindt alleen plaats aan eigenaren of bewoners van aangrenzende percelen.
- Door verkoop of verhuur van een reststrook mag het uitzicht van omliggende woningen niet in het geding komen.
- Bij het uitgeven van grond is het streven dat logische, rechte grenzen ontstaan. In beginsel dient een gekartelde grensstructuur voorkomen te worden. Dat is echter geen doel op zich. Per geval is maatwerk vereist waarbij bekeken wordt of een wenselijke situatie ontstaat.

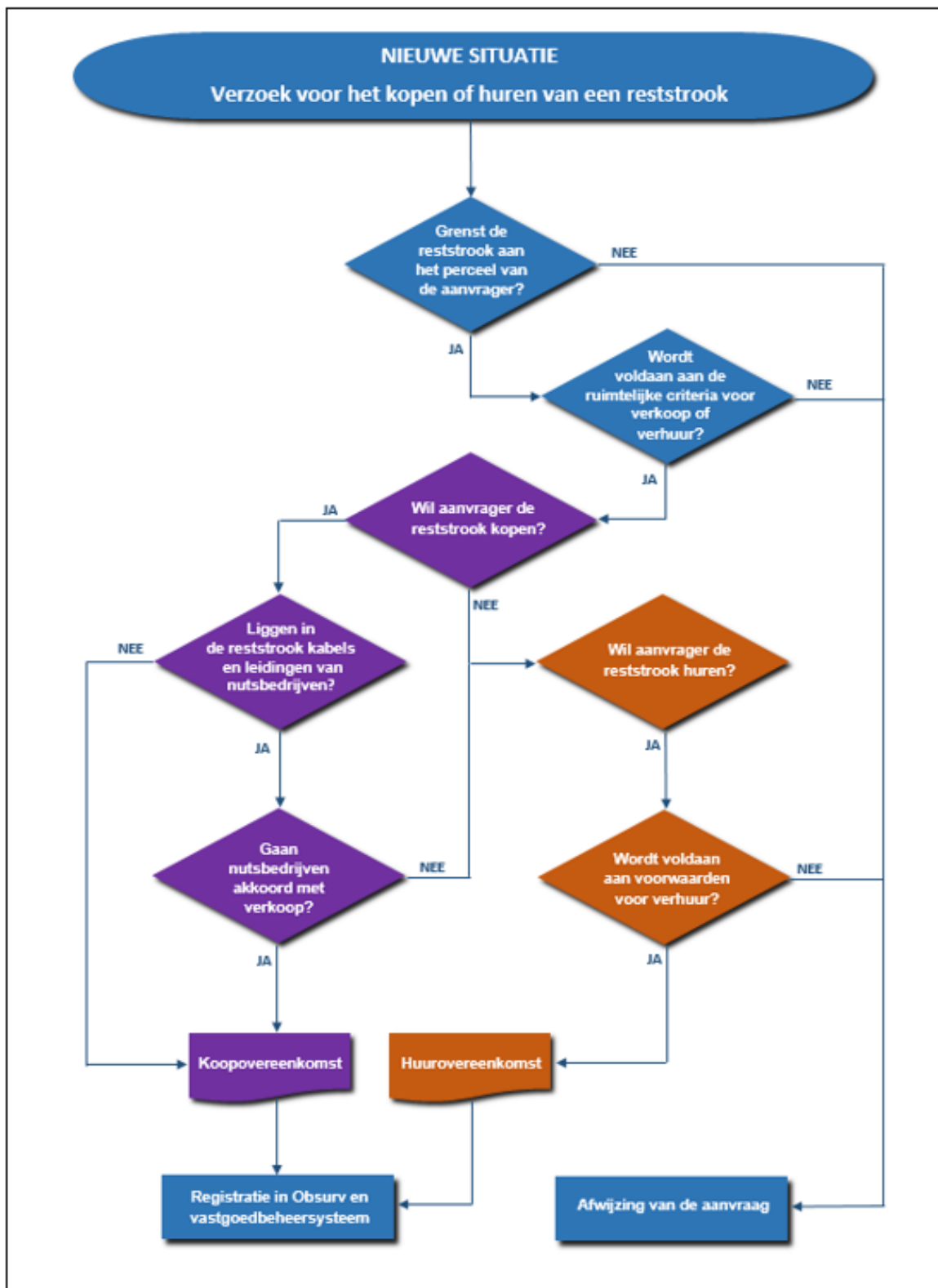
Bovenstaande toetsingscriteria zijn niet limitatief. Bij de toetsing op uitgeefbaarheid past de gemeente per situatie maatwerk toe.

Behandeling van een aanvraag voor het kopen of huren van een reststrook (nieuwe situatie)

Als iemand bij de gemeente een verzoek indient om een reststrook aan zijn of haar eigendom toe te voegen zijn de mogelijkheden:

- Verkoop
- Verhuur
- Gemotiveerde afwijzing van de aanvraag

De procedure is aangegeven in het volgende stroomschema.



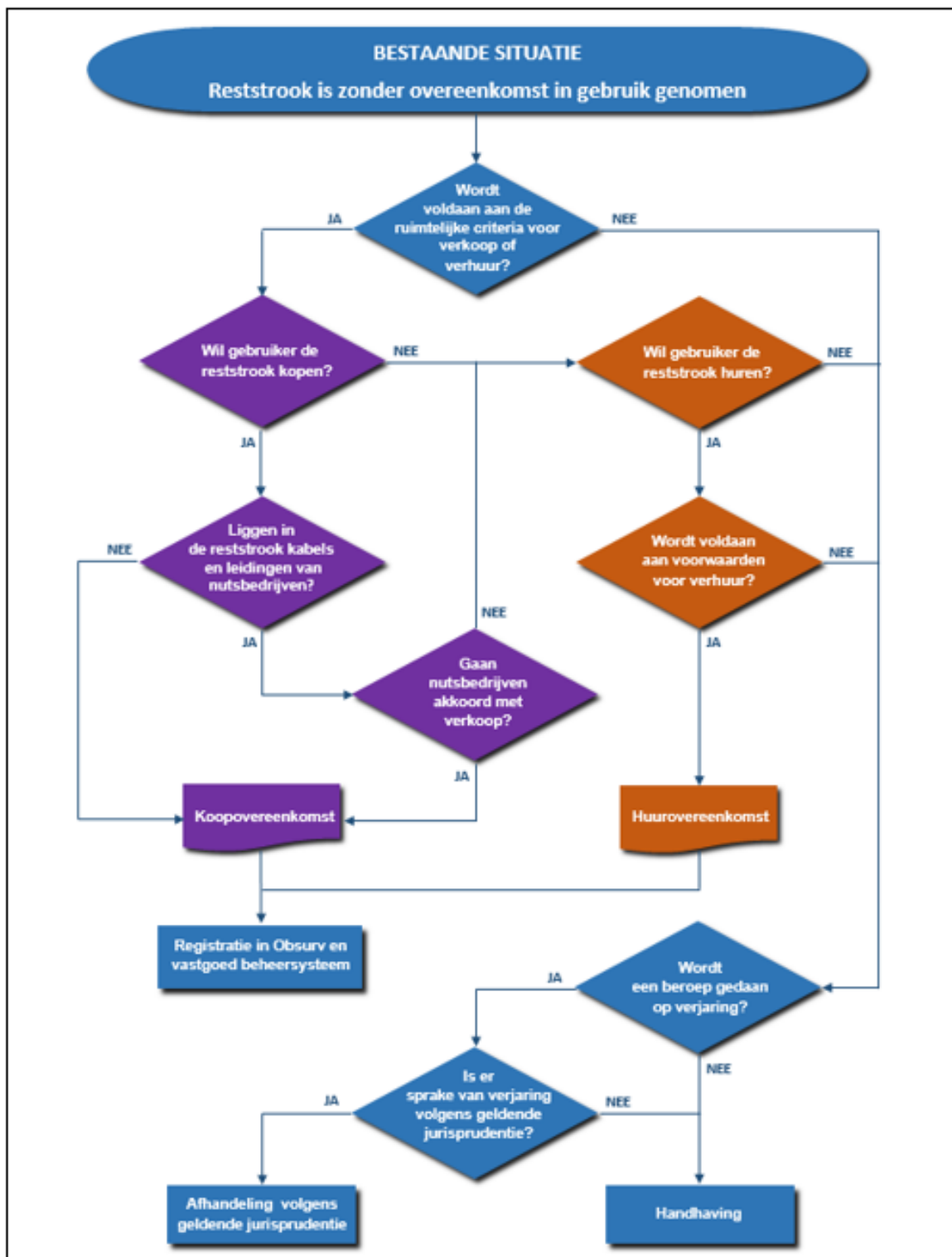
Handelwijze als een reststrook zonder overeenkomst met de gemeente in gebruik is genomen (bestaande situatie)

De mogelijkheden zijn:

- Verkoop
- Verhuur
- Verjaring

- Handhaving

De procedure is aangegeven in onderstaand stroomschema.



Verjaring

Het kan zijn dat een restrook, zonder dat daar afspraken over zijn gemaakt met de gemeente, al lang in het bezit is van een particulier en dat er sprake is van verjaring. Of sprake is van verjaring hangt onder

andere af van de feiten en moet per geval bekeken worden. Er zijn twee vormen van verjaring, verkrijgende en bevrijdende verjaring.

Verkrijgende verjaring

Verkrijgende verjaring treedt op als de grond gedurende 10 jaar onafgebroken en te goeder trouw in bezit is (art. 3:99 Burgerlijk Wetboek). In de praktijk is er bij oneigenlijk gebruik van gemeentegrond vrijwel nooit sprake van goede trouw.

Bevrijdende verjaring

Bevrijdende verjaring kan optreden na het in bezit hebben van de grond gedurende 20 jaar. Artikel 3:105 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. Na die termijn van 20 jaar kan de oorspronkelijke rechthebbende het eigendom niet meer terugvorderen, zodat de bezitter als het ware bevrijd wordt van die vordering. Tevens is in het Burgerlijk Wetboek bepaald dat de bezitter na afloop van die termijn ook eigenaar wordt van de zaak.

Wie stelt bewijst

De bewijslast ligt bij degene die een beroep op verjaring doet. De gemeente toetst de claim aan de huidige wet- en regelgeving en jurisprudentie.

Er is pas sprake van verjaring als ondubbelzinnig is aangetoond dat sprake is van bezit, dat gedurende de verjaringstermijn onafgebroken heeft voortgeduurd. Degene die zich beroept op verjaring, moet dit ook aantonen. Uit bewijsmateriaal moet blijken dat er sprake is van bezit en dat de verjaringstermijn is verstreken. Het eigendom is in Nederland goed beschermd, dus verjaring wordt niet zomaar aangenomen, zo volgt uit de wet en rechtspraak.

De gemeente behoudt zich het recht voor om een gerechtelijke procedure te starten om schade te vorderen op grond van een onrechtmatige daad wanneer sprake is van verjaring.

Houderschap

Van verjaring kan geen sprake zijn indien er sprake is van houderschap. Een houder houdt een goed voor een ander en niet voor zichzelf. Houderschap kan vele vormen aannemen: gebruik, bruikleen, huur, pacht etc. Houderschap kan zichzelf ook niet spontaan omzetten in bezit. Eenmaal houder, altijd houder, zoals bepaald is in artikel 3:111 Burgerlijk Wetboek. Een huurder of gebruiker (bruikleen) kan dus geen bezitter worden.

Handhaving

In het geval dat een reststrook zonder overeenkomst met de gemeente in gebruik is genomen gaat de gemeente over tot handhaven als:

- de reststrook niet voor uitgifte in aanmerking komt of
- de gebruiker de reststrook niet wil kopen of huren en
- er geen sprake is van verjaring.

Verzoek tot ontruiming

De gemeente verzoekt de gebruiker het gebruik van de reststrook te staken, de gemeentegrond te ontruimen, in de originele staat terug te brengen en de grond (weer) aan de gemeente ter beschikking te stellen. De gemeente verzoekt dit schriftelijk en stelt daarbij een termijn. Na verloop van deze termijn controleert de gemeente of de reststrook ontruimd en in de oorspronkelijk staat teruggebracht is.

Privaatrechtelijk handhaven

Wanneer de gebruiker geen gehoor heeft gegeven aan het ontruimingsverzoek dan wel de grond niet in originele staat heeft teruggebracht, kan een revindicatieprocedure worden ingesteld bij de rechtbank. Dit betekent dat de gemeente bij de civiele rechter vordert dat het gebruik wordt gestaakt en de gebruiker wordt veroordeeld tot het ontruimen van de grond. Bij het instellen van een rechtsvordering bij de rechtbank zal de gemeente tevens vorderen dat de overtreder veroordeeld wordt in de kosten van het geding en eventuele schade.

Vervolg

Nadat de grond is ontruimd en in de oorspronkelijke staat is hersteld neemt de gemeente het beheer van de reststrook over.

HOOFDSTUK 4 ADOPTIEGROEN

Adoptiegroen is gemeentelijk groen, dat door particulieren of bedrijven wordt onderhouden. Het kan zelfs zijn dat ook de inrichting door particulieren of bedrijven is gedaan. Adoptiegroen heeft en behoudt een openbaar karakter en publieke functie. Inrichting gebeurt door, of in overleg met, de gemeente. Adoptie kan worden gedaan door één of meerdere personen (gezamenlijk).

Ruimtelijke criteria voor adoptie

Bij de afweging of een groenstrook voor adoptie in aanmerking komt, toetst de gemeente aan de volgende criteria:

Het openbare karakter van de inrichting

De inrichting behoudt een openbaar karakter en moet passen bij het omliggende openbare groen.

Begrenzing

De te onderhouden groenstrook grenst in principe niet aan het eigendom van degene, die gaat onderhouden. Hier kan een uitzondering op worden gemaakt als er een duidelijke fysieke scheiding is tussen privé en openbare grond in de vorm van een erfafscheiding.

Functie van de reststrook

Als de groenstrook een belangrijke ecologische waarde heeft of aangemerkt wordt als beeldbepalend groen, komt deze niet voor adoptie in aanmerking. Dit is bijvoorbeeld het geval als er zich beeldbepalende bomen op de strook grond bevinden.

Hondenuitlaatplaatsen en speelplekken komen niet voor adoptie in aanmerking.

Verkeersveiligheid en sociale veiligheid

De verkeersveiligheid en/of sociale veiligheid mag niet in het geding komen als een groenstrook in adoptie wordt gegeven.

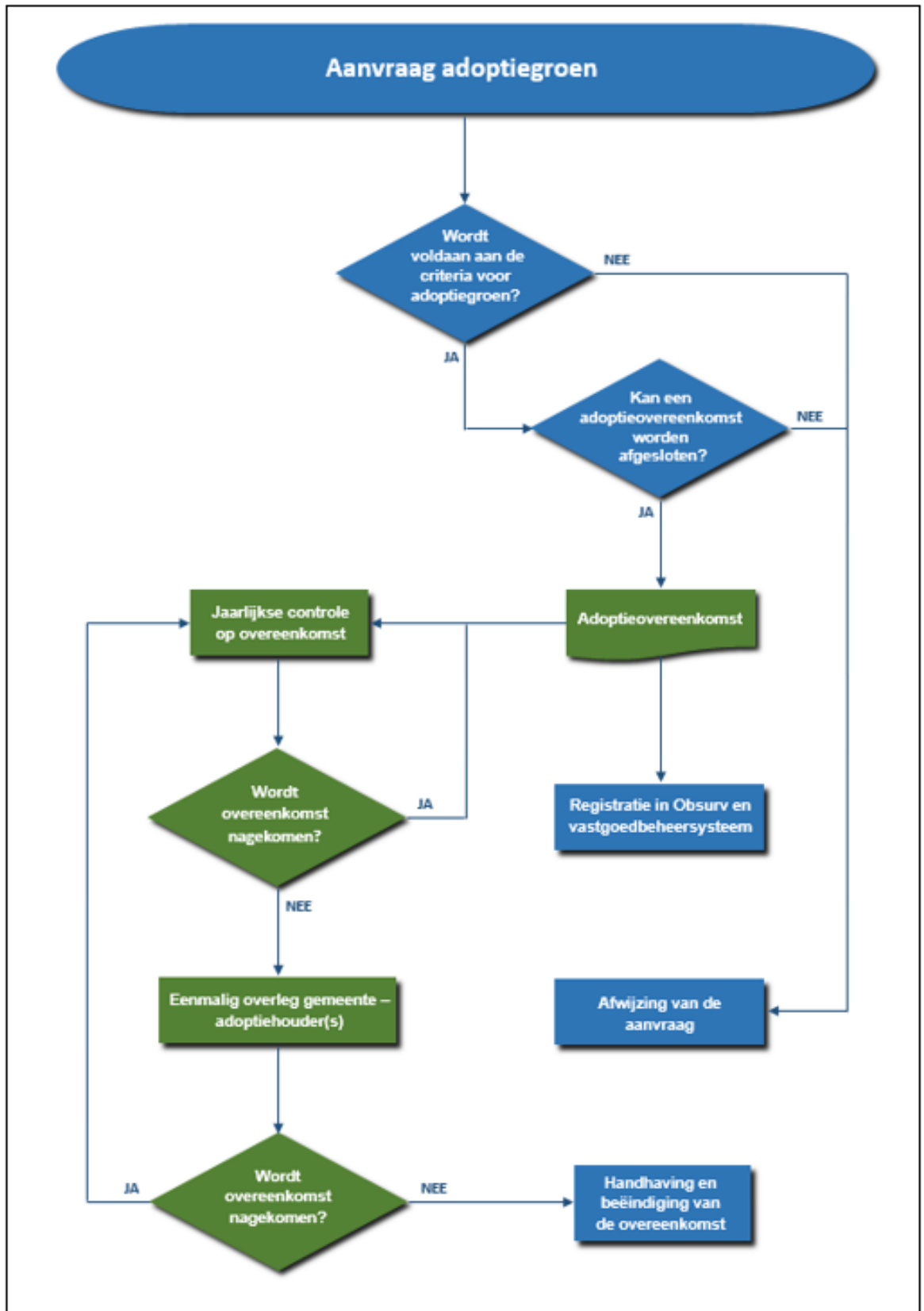
Behandeling van een aanvraag voor het onderhouden van gemeentegroen (adoptie)

Als bij de gemeente een verzoek wordt gedaan om een groenstrook in adoptie te nemen, zijn de mogelijkheden:

- Afsluiten van een adoptieovereenkomst
- Gemotiveerde afwijzing van de aanvraag

In de adoptieovereenkomst staan voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan gedurende de looptijd van de overeenkomst. De gemeente toetst jaarlijks of aan deze voorwaarden wordt voldaan. Als dit niet het geval blijkt te zijn wordt met betrokkene(n) overlegd wat hiervan de redenen zijn en of verbetering te verwachten is. Als vervolgens blijkt dat de voorwaarden opnieuw niet worden nagekomen, kan de overeenkomst worden beëindigd en handhavend worden opgetreden. Dat kan betekenen dat de groenstrook wordt omgevormd naar de wens van de gemeente.

De procedure voor adoptiegroen is aangegeven in onderstaand stroomschema.



HOOFDSTUK 5 OVERIG

Hardheidsclausule

Gelet op artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) handelt het college in overeenstemming met deze beleidsregel. Het college kan daar van afwijken indien strikte toepassing van de regels voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de te dienen doelen.

Tot slot

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als “Beleidsregel reststroken en adoptiegroen”. De beleidsregel is op 30 januari 2018 door burgemeester en wethouders vastgesteld en treedt de dag na de bekendmaking in werking.

Met de inwerkingtreding van deze beleidsregel komt de ‘Beleidsnotitie gebruik gemeentelijke grondstrookjes’ daterend van 21 maart 2007, te vervallen.