

NOTA UITGIFTEBELEID OPENBAAR GROEN

2009

INHOUDSOPGAVE

- 1. INLEIDING 3
- 2. DOEL NOTA 4
- 3. UITGANGSPUNTEN BIJ UITGIFTE VAN OPENBAAR GROEN 5
 - 3.1 TOETSINGSGRONDEN 6
 - 3.1.1 Structuurgroen 6
 - 3.1.2 Functioneel groen 7
 - 3.1.3 Veiligheidsoverwegingen 7
 - 3.1.4 Beheersoverwegingen 8
 - 3.1.5 Technische overwegingen 8
 - 3.1.6 Strategische overwegingen 9
 - 3.1.7 Overige aspecten 9
 - 3.2 OPENBAAR GROEN WORDT ALLEEN VERKOCHT OF VERHUURD 12
 - 3.3 BESTEMMINGSPLAN 14
 - 3.4 VASTSTELLING PRIJZEN OPENBAAR GROEN 15
 - 3.5 STANDAARDISERING OVEREENKOMSTEN OPENBAAR GROEN 18
 - 3.6 AANPAK ILLEGAAL GRONDGEBRUIK OPENBAAR GROEN 19
 - 3.6.1 Inleiding 19
 - 3.6.2 Legaliseren 19
 - 3.6.3 Verjaring 19
 - 3.6.4 Overgangsregeling. 20
 - 3.6.5 Inventarisatie en wijze van aanpak 21
 - 3.6.6 Periodieke hercontrole 22
 - 3.6.7 Stappenplan aanpak illegaal grondgebruik 22
 - 3.6.8 Communicatie 24
 - 3.7 AANPAK LEGAAL GRONDGEBRUIK OPENBAAR GROEN 25
 - 3.7.1 Inleiding 25
 - 3.7.2 Inventarisatie 25
 - 3.7.3 Uniformeringslag 26

3.7.4 Stappenplan met diverse overgangsregelingen 26
3.7.5 Periodieke controle 28
3.7.6 Communicatie 28
3.8 VOLGORDE VAN AANPAK 29
3.9 AANWEZIGHEID VAN BOUWWERKEN/GEBOUWEN 30
3.10 HANDHAVING 32
3.11 CONTRACTBEHEER 33
3.12 MANDATERING/VOLMACHT 34
4. SAMENVATTING BELEIDSVOORSTELLEN 35
Bijlagen:

- Bijlage 1: concept verkoop- en koopovereenkomst openbaar groen
- Bijlage 2: concept verhuur- en huurovereenkomst openbaar groen
- Bijlage 3: juridische aspecten van de verjaring
- Bijlage 4: toetsingsformulier uitgifte openbaar groen
- Bijlage 5: beslisboom behandelingsprocedures van toekomstige verzoeken uitgifte openbaar groen en van het illegaal en legaal grondgebruik openbaar groen

1. INLEIDING

De nota Grondbeleid (raadsbesluit van 11 maart 2008) is een “kapstoknota”. Alleen het kader is vastgelegd, het beleid moet op diverse onderdelen nader worden uitgewerkt. In de nota Grondbeleid wordt wel dieper ingegaan op nieuwe (toekomstige) verzoeken tot uitgifte van openbaar groen en de actualisatie van de lopende (huur-)overeenkomsten openbaar groen. Het illegaal c.q. niet- geregistreerd grondgebruik van openbaar groen wordt echter niet beschreven. Eén van de uitwerkingsacties van de nota Grondbeleid betreft het opstellen van een beleidsnota inzake illegaal c.q. niet geregistreerd grondgebruik openbaar groen.

Om een volledig overzicht te krijgen van het uitgiftebeleid openbaar groen worden in de nota Uitgiftebeleid openbaar groen alle hiervoor genoemde onderdelen, dat wil zeggen de nieuwe (toekomstige) verzoeken tot uitgifte van openbaar groen, het illegale grondgebruik openbaar groen en het legale grondgebruik openbaar groen, nader behandeld en uitgewerkt.

Wanneer is sprake van illegaal grondgebruik openbaar groen?

Er is sprake van illegaal grondgebruik, indien een burger het openbaar groen op onrechtmatige wijze in gebruik heeft genomen. Er ligt met andere woorden geen contract aan ten grondslag.

Wanneer is sprake van legaal grondgebruik openbaar groen?

Er is sprake van legaal grondgebruik, indien een burger het openbaar groen met toestemming van de gemeente in gebruik heeft genomen. Het legaal grondgebruik kan in de gemeente Wierden worden ondergebracht in drie categorieën:

1. er is een schriftelijke overeenkomst aanwezig in de gemeentelijke administratie (verhuur/ingebruikgeving);
2. er is een schriftelijke overeenkomst aanwezig, maar deze overeenkomst is niet meer traceerbaar;
3. er is in het verleden door een ambtenaar en/of bestuurder (mondeling) toestemming verleend voor ingebruikname van openbaar groen, maar er is niets schriftelijk geregeld.

In schema kan het vorenstaande als volgt worden weergegeven:

Deze nota vervangt al hetgeen met betrekking tot de uitgifte van openbaar groen in de nota Grondbeleid is beschreven. Bij het opstellen van dit beleid is gebruik gemaakt van voorbeelden van verschillende gemeenten.

2. DOEL NOTA

De nota Uitgiftebeleid openbaar groen heeft de navolgende doelstellingen:

het opstellen van eenduidige toetsingsgronden voor de uitgifte van openbaar groen;
een efficiënter, doelmatiger en klantgerichter uitgiftebeleid openbaar groen;
het beëindigen en voorkomen van illegaal grondgebruik openbaar groen;
het actualiseren van de bestaande (huur-)overeenkomsten (door middel van opzegging gevolgd door aanbieding van een nieuwe huurovereenkomst);
het standaardiseren van de verhuur- en verkoopovereenkomsten openbaar groen;
het bewerkstelligen van gelijkheid in de verhuur- en verkoopprijzen (het recht zetten van scheef gegroeide situaties);
het opstellen van eenduidig beleid en daarmee duidelijkheid scheppen voor de burger.

3. UITGANGSPUNTEN BIJ UITGIFTE VAN OPENBAAR GROEN

Wat is openbaar groen?

De term openbaar groen is een verzamelnaam voor plantsoenen, groenstroken, plantenbakken, bermen, gazons en parken, maar ook vijvers, sloten, fontein en andere waterpartijen vallen er onder. Door bijvoorbeeld ligging, vorm, onderhoudsintensiteit of verlies van het openbare karakter komen er soms delen openbaar groen voor uitgifte in aanmerking.

De gemeente Wierden hanteert de navolgende uitgangspunten bij de uitgifte van openbaar groen:

1. Toetsingsgronden
2. Openbaar groen wordt alleen nog verkocht of verhuurd
3. Bestemmingsplan
4. Vaststelling prijzen openbaar groen
5. Standaardisering overeenkomsten openbaar groen
6. Aanpak illegaal grondgebruik openbaar groen
7. Aanpak legaal grondgebruik openbaar groen
8. Volgorde van aanpak
9. Aanwezigheid van bouwwerken/gebouwen
10. Handhaving
11. Contractbeheer
12. Mandatering/volmacht

De hierboven genoemde uitgangspunten worden hierna ieder afzonderlijk behandeld en nader uitgewerkt.

3.1 TOETSINGSGRONDEN

Bij beoordeling van de vraag of openbaar groen al dan niet voor uitgifte in aanmerking komt, gelden de volgende toetsingsgronden:

1. Structuurgroen
2. Functioneel groen
3. Veiligheidsoverwegingen
4. Beheersoverwegingen
5. Technische overwegingen
6. Strategische overwegingen
7. Overige aspecten

3.1.1 Structuurgroen

Is sprake van structuurgroen dan komt het niet voor uitgifte in aanmerking. In dat geval wordt het openbare groen niet verkocht of verhuurd.

Wat is structuurgroen?

Structuurgroen is groen wat de ruimtelijke beleving versterkt door regelmaat en/of consistentie en/of omvang.

- Regelmaat: bijvoorbeeld een laan of een rij van bomen.
- Consistentie: bijvoorbeeld twee bomen aan weerskanten van een weg bij elke ingang van een straat in een wijk.
- Omvang: bijvoorbeeld in de vorm van parken, wadi's, retentie, speelplaatsen en begeleidende groenstroken langs wegen.

Om op een goede en efficiënte wijze de toetsing van verzoeken tot uitgifte van openbaar groen mogelijk te maken zijn de aanwezigheid van een groenbeleidsplan¹ en groenstructuurkaart² basisvoorwaarden.

In de gemeente Wierden zijn nog geen groenbeleidsplan en groenstructuurkaart aanwezig. De planning is om de groenstructuurkaart in september 2009 en het groenbeleidsplan omstreeks maart 2010 te laten vaststellen door de raad.

Het uiteindelijke streven is om in aansluiting op het groenbeleidsplan en de groenstructuurkaart een groenuitgiftekaart³ op te stellen.

Een voordeel van een groenuitgiftekaart is dat door bewoners ingediende verzoeken tot uitgifte van openbaar groen snel en zonder veel ambtelijke inspanningen kunnen worden toegewezen. Dit is niet alleen klantgericht, maar levert de organisatie ook een aanzienlijke tijdsbesparing op.

1 Wat is een groenbeleidsplan?

Een groenbeleidsplan is een plan waarin staat waarom openbaar groen belangrijk is voor de gemeente, wat structuurgroen is en waar dat zich in de gemeente bevindt en hoe omgegaan wordt met groenbeheer.

2 Wat is een groenstructuurkaart?

Een groenstructuurkaart is een kaart waarop staat aangegeven welke groenvakken behoren tot structuurgroen.

3 Wat is een groenuitgiftekaart?

Een groenuitgiftekaart is een kaart waarop, met inachtneming van de hierboven onder 1 tot en met 7 vermelde toetsingsgronden (§ 3.1), staat aangegeven welke openbare groenstroken voor uitgifte in aanmerking komen.

3.1.2 Functioneel groen

Is sprake van functioneel groen dan komt het niet voor uitgifte in aanmerking. In dat geval wordt het openbare groen niet verkocht of verhuurd.

Wat is functioneel groen?

Van functioneel groen is sprake in de volgende gevallen:

- groen dat dienst doet als buffer: een afschermende randbeplanting naar andere functies toe. Dit kan bijvoorbeeld een buffer tussen speelplaats en wonen zijn, of tussen verkeer en wonen. In dat laatste geval kan ook de verkeersveiligheid een rol spelen (zie toetsingsgrond 3);
- groen dat dienst doet als onmisbare visuele afscherming: zoals een hoge beplanting om een loods of een beplanting om een parkeerterrein;
- groen dat fungeert als geluidsafscherming: beplanting op een geluidswal of een groenstrook tussen provinciale weg en woonwijk.

3.1.3 Veiligheidsoverwegingen

Verkeersveiligheid

Uitgifte van openbaar groen kan onwenselijk worden geacht uit vrees voor het ontstaan van onoverzichtelijke verkeerssituaties. Gedacht moet worden aan een strook die is ingeplant met laag groen, en die na uitgifte wordt ingericht met hoog groen of wordt voorzien van schuttingen, waardoor een onoverzichtelijke en dus gevaarlijke verkeerssituatie ontstaat. Ook kan gedacht worden aan stroken openbaar groen die direct grenzen aan de openbare weg (voetpad, fietspad etc.). Uitgifte van dat groen kan voor weggebruikers (fietsers en voetgangers) tot gevaarlijke verkeerssituaties leiden, als op die weg diverse (achter)uitgangen van privéwoningen worden aangelegd.

Indien de uitgifte van openbaar groen leidt tot onoverzichtelijke verkeerssituaties, wordt niet overgegaan tot verkoop of verhuur.

Openbaar groen is soms ook onderdeel van een parkeervak. Rondom parkeerplaatsen doet groen bijvoorbeeld dienst als buffer bij inparkeren. Zou dat groen uitgegeven worden, dan zou bij foutief inparkeren schade kunnen worden toegebracht aan privégroen. Ook zou de auto beschadigd kunnen raken, wanneer er een schutting op de uitgegeven groenstrook is gebouwd.

Openbaar groen dat onderdeel is van een parkeervak wordt daarom niet uitgegeven (geen verkoop en geen verhuur).

Sociale veiligheid

Voor de leefbaarheid van de woonomgeving is een veilig gevoel voor de bewoners van groot belang. Dit gevoel kan overigens heel anders liggen dan de daadwerkelijke veiligheid. Met name in de donkere periodes van avond en nacht kunnen onoverzichtelijke situaties leiden tot een onveilig gevoel. Onoverzichtelijke situaties kunnen ontstaan door:

- hoge particuliere erfafscheidingen direct langs voet- en fietspaden;
- het aanbrengen van hoge dichte beplanting langs openbare gebieden;
- donkere plekken die ontstaan door slechte of ontbrekende verlichting;
- beperkt zicht vanuit de buurt op voet- en fietspaden.

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.

Bij het beoordelen van een verzoek voor de uitgifte van openbaar groen wordt bekeken of sociaal onveilige situaties kunnen ontstaan of kunnen worden opgeheven. Als dergelijke onveilige situaties kunnen ontstaan, wordt niet overgegaan tot uitgifte van openbaar groen (geen verkoop en geen verhuur).

3.1.4 Beheersoverwegingen

Minimale maatvoering en beheerslasten

Bij de uitgifte van openbaar groen dient ook getoetst te worden of er eventueel delen openbaar groen overblijven. De maatvoering van het resterende openbaar groen is hierbij van belang, waarbij uitgangspunt is dat de beplanting zijn natuurlijke vorm kan ontwikkelen en het beheer met standaardmachines uitgevoerd kan worden. De minimale maatvoering is als volgt:

- Gras : 3 x 3 meter
- Lage beplanting (1.25 meter) : 3 x 3 meter
- Hoge beplanting (1.25 meter) : 5 x 5 meter

Het resterende groen moet voldoende omvang hebben. Afhankelijk van het stedenbouwkundig ontwerp kan het wenselijk zijn om zowel een strook gras als beplanting te handhaven. In dat geval dient de maatvoering te worden aangepast, bijvoorbeeld 3 x 3 + 5 x 5 meter. Als de uitgifte van bijvoorbeeld een gedeelte van een beplantingsstrook leidt tot een onacceptabel beeld van het restant van de strook dan kan het noodzakelijk zijn om het resterende gedeelte openbaar groen te renoveren. De kosten die hierbij gemaakt moeten worden zijn een gevolg van de uitgifte. In dat geval is het redelijk dat de aanvrager de helft van de kosten op zich neemt.

Indien de uitgifte van openbaar groen leidt tot een negatieve maatvoering van het resterende openbare groen, wordt niet tot verkoop of verhuur overgegaan.

Bereikbaarheid

Openbaar groen wordt niet uitgegeven als daardoor ander openbaar groen onbereikbaar wordt voor onderhoud. Onder onbereikbaarheid wordt ook verstaan de situatie dat openbaar groen wel per voet, maar niet voor materieel bereikbaar is, terwijl dat wel nodig is.

Indien de uitgifte van openbaar groen leidt tot het onbereikbaar worden van ander openbaar groen, wordt niet tot verkoop of verhuur overgegaan.

3.1.5 Technische overwegingen

Nutsvoorzieningen

Op basis van de nota Grondbeleid vindt geen uitgifte meer plaats van openbaar groen, waarin zich kabels en leidingen bevinden. Gronden met daarin gelegen nutsvoorzieningen komen niet meer in aanmerking voor verkoop of verhuur.

Deze beleidslijn wordt in beginsel gecontinueerd, echter met dien verstande dat verhuur onder strikte voorwaarden in specifieke situaties toch zal worden toegestaan.

Van een specifieke situatie is sprake wanneer de beheersoverwegingen zwaarder wegen dan het belang van de bescherming van een nutsvoorziening.

Indien verhuur van openbaar groen met daarin gelegen kabels en/of leidingen mogelijk is, zal in de huurovereenkomst een bepaling worden opgenomen, waarmee de toegankelijkheid tot de nutsvoorzieningen wordt gewaarborgd (bij calamiteiten of onderhoudswerkzaamheden aan de kabels en/of leidingen).

Het huidige standpunt ten aanzien van verkoop van grond met daarin gelegen kabels en/of leidingen blijft onverkort van kracht. Dat wil zeggen dat deze grond niet zal worden verkocht.

3.1.6 Strategische overwegingen

Toekomstige ontwikkelingen

Een belangrijk aspect zijn eventuele toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan nieuwe bouwlocaties, verkeersontsluitingen of reserveringen ten behoeve van parkeren. In sommige gevallen zijn deze locaties tijdelijk voorzien van groenvoorzieningen. In al deze gevallen wordt niet tot verkoop van openbaar groen overgegaan. Verhuur op tijdelijke basis, behoort eventueel wel tot de mogelijkheden. Dit zal per situatie worden beoordeeld.

3.1.7 Overige aspecten

Ligging

Het openbaar groen moet aansluiten op de kavel, wil het uitgeefbaar zijn. Indien het openbaar groen niet direct grenst aan de kavel wordt niet tot verkoop of verhuur overgegaan.

Beeldkwaliteit in relatie tot versnippering

Bij een verzoek tot uitgifte van openbaar groen moet ook gekeken worden of het van belang is voor slechts één bewoner of 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.

Is de uitgifte van openbaar groen van belang voor meerdere bewoners én gaan niet alle bewoners over tot ingebruikname, dan wordt in beginsel niet tot verkoop of verhuur overgegaan. De achterliggende gedachte is onoverzichtelijke onderhoudssituaties voor de gemeente te voorkomen. In incidentele gevallen kan maatwerk worden geleverd.

Is de uitgifte van openbaar groen van belang voor meerdere bewoners én gaan alle bewoners wel over tot ingebruikname, dan is zowel de optie verkoop als verhuur mogelijk (tenzij op grond van de hiervoor genoemde overwegingen in § 3.1.5 en § 3.1.6 alleen verhuur mogelijk is).

Er geldt één beperking: de bewoners zullen gezamenlijk een keuze moeten maken voor één van beide opties. Immers als een enkeling uit het midden of achterin wil huren en de rest koopt aan, dan wordt dit perceel onbereikbaar en onbeheersbaar op het moment dat die enkeling in de toekomst de huur opzegt. De voorkeur van de gemeente gaat daarom uit naar verkoop. In incidentele gevallen kan ook hier maatwerk worden geleverd.

Indien alle bewoners kiezen voor de optie huur wordt hen expliciet en schriftelijk gewezen op het voorts staande probleem en dat het in de toekomst aanleiding kan geven om de huur op te zeggen van die stroken openbaar groen die de bereikbaarheid weer herstellen.

De hiervoor onder 1 tot en met 7 genoemde toetsingsgronden (§ 3.1) leiden tot het navolgende schema dat moet worden doorlopen bij de uitgifte van openbaar groen.

Schema toetsingsgronden bij de uitgifte van openbaar groen:

1. Structuurgroen

Is sprake van structuurgroen, d.w.z. groen Ja: geen verkoop/verhuur mogelijk dat de ruimtelijke beleving versterkt door regelmaat en/of consistentie en/of omvang? Nee: ga door met 2

2. Functioneel groen

Is sprake van functioneel groen, d.w.z. Ja: geen verkoop/verhuur mogelijk buffergroen, visueel afschermend groen of geluidsafschermend groen? Nee: ga door met 3

3. Veiligheidsoverwegingen

a. Verkeersveiligheid: leidt uitgifte van Ja: geen verkoop/verhuur mogelijk openbaar groen tot een onoverzichtelijke verkeerssituatie? Nee: ga door met 3b

b. Is sprake van openbaar groen dat onderdeel Ja: geen verkoop/verhuur mogelijk is van een parkeervak? Nee: ga door met 3c

c. Sociale veiligheid: leidt uitgifte van openbaar Ja: geen verkoop/verhuur mogelijk groen tot een sociaal onveilige situatie?

Bijvoorbeeld door: Nee: ga door naar 4

- hoge particuliere erfafscheidingen langs voet- en fietspaden;
- hoge dichte beplanting langs openbare gebieden;
- donkere plekken door slechte of ont- brekende verlichting;
- beperkt zicht vanuit de buurt op voet- en fietspaden

4. Beheersoverwegingen

a. Leidt uitgifte van openbaar groen tot een Ja: geen verkoop/verhuur mogelijk negatieve maatvoering van het resterend groen? Nee: ga door met 4b

De minimale maatvoering is als volgt:

- Gras: 3 x 3m
- Lage beplanting (<1.25m): 3 x 3m
- Hoge beplanting (≥ 1.25m): 5 x 5m

b. Leidt uitgifte van openbaar groen tot het Ja: geen verkoop/verhuur mogelijk onbereikbaar worden van ander openbaar groen? Nee: ga door met 5

5. Technische overwegingen

Is sprake van openbaar groen met daarin Ja: geen verkoop mogelijk, verhuur alleen gelegen nutsvoorzieningen? in specifieke situaties mogelijk (als de beheersoverwegingen i.c. zwaarder wegen dan het belang van de bescherming van een nutsvoorziening), overigens met inachtneming van de overige toetsingsgronden onder de punten 6 en 7. Nee: ga door met 6

6. Strategische overwegingen

Is sprake van een toekomstige ontwikkeling? Ja: geen verkoop mogelijk, verhuur op Bijvoorbeeld: tijdelijke basis is eventueel wel mogelijk,

- nieuwbouwlocaties maar dit wordt per situatie beoordeeld,
- verkeersontsluitingen overigens met inachtneming van de
- reserveringen t.b.v. parkeren overige toetsingsgronden onder punt 7. Nee: ga door met 7

7. Overige aspecten

a. Grenst het openbaar groen aan de Nee: geen verkoop/verhuur mogelijk kavel? Ja: ga door met 7b1

b1. Is de uitgifte van openbaar groen van Ja: in beginsel geen verkoop/verhuur belang voor meerdere bewoners en mogelijk (in incidentele gevallen wordt

gaan niet alle bewoners over tot maatwerk geleverd)
ingebruikname? Nee: ga door met 7b2

b2. Is de uitgifte van openbaar groen van Ja: in beginsel zowel verkoop als verhuur belang voor meerdere bewoners en mogelijk (tenzij sprake is van de gaan alle bewoners over tot ingebruik- toetsingsgronden 5 en/of 6 dan alleen name? verhuur) met één beperking: bewoners moeten gezamenlijk kiezen voor één van beide opties: koop of huur (in incidentele gevallen wordt opnieuw maatwerk geleverd) Nee: verkoop/verhuur is mogelijk

Hardheidsclausule

Indien het doorlopen van de 1 tot en met 7 genoemde toetsingsgronden (§ 3.1) leidt tot een negatieve uitkomst, dan kan in sommige gevallen de hardheidsclausule nog een oplossing bieden. Deze regeling houdt in dat openbaar groen toch wordt uitgegeven (verkoop of verhuur) als dit niet mogelijk blijkt op basis van de toetsingsgronden uit deze nota, maar daardoor wel onlogische grenzen gelijk worden getrokken. Dit speelt onder meer bij stroken openbaar groen die grenzen aan openbaar groen dat illegaal in gebruik is genomen en waartegen niet meer kan worden opgetreden (verjaring).

3.2 OPENBAAR GROEN WORDT ALLEEN VERKOCHT OF VERHUURD

De uitgifte van openbaar groen geschiedt alleen door middel van verkoop of verhuur. Andere opties zijn niet mogelijk. Verkoop biedt een koper de meeste zekerheid. Doorgaans levert hem dit een stukje waardevermeerdering op van zijn totale onroerende zaak. Verkoop is definitief.

Voordelen verkoop openbaar groen voor de gemeente

- verminderen onderhoudslasten;
- éénmalige extra inkomsten;
- geen kosten voor handhaving van oneigenlijk gebruik;
- een hogere opbrengst voor de OZB.

Nadelen verkoop openbaar groen voor de gemeente

- in sommige gevallen hogere onderhoudslasten, omdat door versnippering soms kleinere stroken openbaar groen moeten worden onderhouden;
- geen ruimte meer voor alternatieve gebruiksfuncties van het openbaar groen, zoals wegverbredingen, parkeren, speelvoorzieningen, etc.

Voordelen verhuur openbaar groen voor de gemeente

- verminderen onderhoudslasten;
- jaarlijkse inkomsten.

Nadelen verhuur openbaar groen voor de gemeente

- de administratieve lasten zijn vaak hoger dan de opbrengsten. In veel bestaande huurovereenkomsten is een te lage huurprijs overeengekomen. De huurprijs zal worden aangepast om de werkzaamheden meer kostendekkend te maken. Meer hierover is terug te vinden onder het kopje "verhuur" van paragraaf 3.4 van deze nota;
- soms is bij opzegging door de huurder het opgezegde perceel niet meer bereikbaar, omdat omliggende grond wel verhuurd blijft;
- opzegging van huur levert veel extra werk en kosten op rondom opnieuw inplanten en onderhoud.

Algemene spelregels bij verkoop of verhuur:

• Verkoop

Verkoop van openbaar groen geschiedt onvoorwaardelijk. Dat wil zeggen dat in de koopovereenkomst geen specifieke beperkende voorwaarden voor de koper (burger) worden opgenomen, die van toepassing zijn op de grond nadat de juridische levering heeft plaatsgevonden. Als in een koopovereenkomst en de leveringsakte namelijk specifieke beperkende voorwaarden worden opgenomen, dan zal de gemeente ook moeten toezien op de naleving ervan. Bij niet naleving dienen rechtsmaatregelen worden getroffen. In de praktijk werkt en gebeurt dit niet, mede omdat de grond uit het zicht van de gemeente is verdwenen.

Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan van deze regel worden afgeweken en zal toch een specifieke beperking worden opgelegd. De gemeente zal hiermee zeer terughoudend omspringen.

Verhuur

Bij verhuur van openbaar groen worden wel beperkende voorwaarden in de huurovereenkomst opgenomen. Controlemaatregelen moeten er voor zorgen dat de opgenomen voorwaarden in de huurovereenkomst ook worden nageleefd.

- Indien openbaar groen voor verkoop in aanmerking komt, gaat de voorkeur in beginsel ook uit naar verkoop. Indien de burger echter gegronde reden(en) heeft om niet tot aankoop te willen of te kunnen overgaan, dan staat de optie huur eveneens open. Er geldt één beperking, namelijk in het geval de uitgifte van openbaar groen van belang is voor meerdere buurtbewoners. In die situatie zullen alle bewoners gezamenlijk eenzelfde keuze moeten maken voor koop of huur. In incidentele gevallen kan maatwerk worden geleverd.
- Verkoop en verhuur van openbaar groen vindt uitsluitend plaats aan de betreffende eigena(a)r(en) van de aanliggende kavel. Een huurder kan geen openbaar groen kopen of huren. Als een huurder een verzoek tot uitgifte van openbaar groen indient bij de gemeente en het openbaar groen in principe voor uitgifte in aanmerking komt, zal de gemeente actief de eigenaar van de betreffende woning benaderen voor koop of huur. Vaak is dit een woningbouwvereniging, coöperatie, particuliere verhuurder of een pensioenfonds. De eigenaar/verhuurder van de betreffende woning zal in zo'n geval bereid moeten zijn over te gaan tot koop of huur. Deze kan dan eventueel op zijn beurt de kosten voor de aankoop of huur van openbaar groen verdisconteren in een hogere huurprijs jegens de huurder.

3.3 BESTEMMINGSPLAN

Verkoop

Het verdient aanbeveling om de bestemming van een perceel dat verkocht wordt als tuin, maar waarop de bestemming "groenvoorziening" rust, na eigendomsoverdracht te wijzigen in een bestemming die het gebruik als tuin mogelijk maakt. Juridisch gezien kan grond met een bestemming "groenvoorziening" niet ingericht worden als tuin. Allerlei soorten bouwwerken zoals schuttingen, hekwerken en schommels – die zich in principe verhouden met het gebruik als tuin – zijn namelijk in strijd met de bestemming "groenvoorziening". De gemeente komt in een intern rolconflict als verkoper en handhaver.

Door middel van een ontheffing op grond van artikel 3.23. Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan voor het gebruik en eventueel het plaatsen van bouwwerken, bijvoorbeeld schuttingen, medewerking verleend worden. Daarbij zal ook gekeken worden naar gemeentelijk beleid hieromtrent. Per locatie/verzoek dient een afweging gemaakt te worden. Op deze wijze kan per geval maatwerk worden geleverd. Ook het aanleggen van een in- en uitrit zal aangevraagd moeten worden in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Bij de verplichte actualisatie van bestemmingsplannen (iedere 10 jaar) worden de ontheffingen automatisch doorgevoerd in het nieuwe bestemmingsplan. Tussentijds moet een lijst worden bijgehouden van de verkochte stukken openbaar groen.

Verhuur

Bij verhuur van openbaar groen speelt dezelfde problematiek. Echter als de gemeente besluit tot verhuur van openbaar groen over te gaan, dan mag een huurder op zijn minst verwachten het gehuurde als tuin te mogen gebruiken. Om aan deze verwachtingen van de huurder tegemoet te komen, wordt in de huurovereenkomst een bepaling opgenomen dat de huurder het gehuurde (uitsluitend) mag gebruiken als tuin.

Door middel van een ontheffing op grond van artikel 3.23. Wro kan voor het gebruik en eventueel het plaatsen van bouwwerken, bijvoorbeeld schuttingen, medewerking verleend worden. Daarbij zal ook gekeken worden naar gemeentelijk beleid hieromtrent. Per locatie/verzoek dient een afweging gemaakt te worden. Op deze wijze kan per geval maatwerk worden geleverd. Ook het aanleggen van een in- en uitrit zal aangevraagd moeten worden in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Bij de verplichte actualisatie van bestemmingsplannen (iedere 10 jaar) worden de ontheffingen automatisch doorgevoerd in het nieuwe bestemmingsplan, tenzij op deze gronden toekomstige ontwikke-

lingen bekend zijn, waardoor bebouwing c.q. een bestemming die bebouwing mogelijk maakt, niet wenselijk is. Tussentijds moet een lijst worden bijgehouden van de verhuurde stukken openbaar groen.

3.4 VASTSTELLING PRIJZEN OPENBAAR GROEN

Verkoop

Op dit moment bedraagt de standaard verkoopprijs van openbaar groen in de gemeente Wierden € 60,00 per m². Hierbij zijn alle overdrachtskosten (notaris, kadaster, overdrachtsbelasting) voor rekening van de koper. Om te bezien of onze prijs nog actueel en marktconform is, is deze vergeleken met een aantal omliggende gemeenten:

Gemeente m²-prijs openbaar groen Bijzonderheden

Tubbergen

€ 66,50 k.k.

- Bij de actualisatie van het bestemmingsplan wordt de bestemming "groenvoorzieningen" omgezet in de bestemming "tuinen"
- Als er sprake is van openbaar groen dat voor de gemeente totaal niet interessant is, wordt de burger actief benaderd en wordt € 30,00 gehanteerd.

Rijssen-Holten

€ 50,00 k.k.

- Geen bijzondere voorwaarden.

Twenterand

€ 85,00 k.k.

- Bij de actualisatie van het bestemmingsplan wordt de bestemming "groenvoorzieningen" omgezet in de bestemming "tuinen"

Hellendoorn

€ 124,00 v.o.n.

- Deze prijs is vrij op naam, waarbij de bestemming "tuinen" wordt.
- Indien de bestemming niet wordt gewijzigd ("groen blijft groen") wordt € 62,50 v.o.n. gehanteerd.
- Indien de bestemming wordt gewijzigd in "wonen" (met bouwmogelijkheid), wordt € 186,00 v.o.n. gehanteerd.

Almelo

€ 60,00 k.k.

- Bij uitgifte tot 100 m² wordt € 60,00 gerekend, daarna wordt een prijs voor bouwgrond gehanteerd.

Borne

€ 63,85 k.k.

- Prijs wordt jaarlijks verhoogd met 5%.

Op het eerste oog vindt onze € 60,00 per m² aansluiting bij de uitgifteprijs van de gemeenten Almelo, Borne en Rijssen-Holten. Opvallend is dat de overige gemeenten - waarschijnlijk door de bestemmingsplanherziening na verkoop - hogere prijzen hanteren voor openbaar groen.

De vraag doet zich voor of de huidige grondprijs voor openbaar groen nog voldoende is. In vergelijking met gemeenten die na verkoop overgaan tot herziening van het bestemmingsplan blijft onze gemeente prijstechnisch gezien achter.

Gezien het bovenstaande is het aan te raden de standaard verkoopprijs voor groenstroken te verhogen van € 60,00 naar € 65,00 per m². Deze € 65,00 zou overigens alleen moeten gelden voor de eerste 100 m² af te nemen groenstrook.

Naarmate een burger een grotere oppervlakte groenstrook afneemt, zou de m²-prijs lager moeten uitvallen. De eerste directe meters zijn immers het meest interessant voor de burger. Indien de totaaloppervlakte voor groenstroken meer dan 100 m² bedraagt, is het aan te bevelen voor het meerdere boven de 100 m², een bedrag van € 50,00 per m² te hanteren.

Voor de verkoopprijzen van openbaar groen wordt jaarlijks gezien of aanpassing van de prijzen noodzakelijk is (zie Uitwerkingsnota Grondbeleid vastgesteld door de raad op 10 februari 2009).

Verkoopprijs openbaar groen in schema:

- openbaar groen met een oppervlakte tot en met 100 m²
- € 65,00 per m²
- openbaar groen met een oppervlakte van meer dan 100 m²
- € 65,00 per m² tot en met 100 m² en € 50,00 per m² voor het meerdere boven de 100 m²

Verhuur

Verhuurprijzen zijn bijna altijd gebaseerd op verkoopprijzen. De laatste jaren is een vaste huursom gehanteerd voor openbaar groen van € 2,25 per m² per jaar. Dit bedrag staat in een normale verhouding (3,75%) tot de huidige verkoopprijs van € 60,00 per m². Aangezien het aanbeveling verdient de verkoopprijzen te corrigeren, zal de verhuurprijs voor openbaar groen automatisch moeten volgen. Bij een nieuwe verkoopprijs van € 65,00 zal de nieuwe huursom € 2,44 per m² per jaar bedragen. Om de administratiekosten te dekken wordt echter altijd minimaal een bedrag van € 25,00 in rekening gebracht.

Om te voorkomen dat huurders bij grotere oppervlakten uit te geven openbaar groen enorme bedragen aan huur moeten gaan betalen, wordt voorgesteld om voor het aantal vierkante meters boven de 30 m² een bedrag van € 1,00 per m² in rekening te brengen en daarnaast een maximale grens voor de huurprijs in te voeren van € 150,00.

Verhuurprijs openbaar groen in schema:

- openbaar groen met een oppervlakte tot en met 30 m²
- € 2,44 per m², met dien verstande dat minimaal een bedrag van € 25,00 in rekening wordt gebracht.
- openbaar groen met een oppervlakte van meer dan 30 m²
- € 2,44 per m² tot en met 30 m² en € 1,00 per m² voor het meerdere boven de 30 m², met dien verstande dat de huurprijs maximaal € 150,00 zal bedragen.

Prijsindexering

Zoals hierboven is beschreven, gaat de gemeente Wierden alleen nog maar over tot verhuur of verkoop van openbaar groen. Uitgifte zal volgens vooraf vastgestelde uitgifteprijzen geschieden. Om de markt te kunnen volgen moet de gemeente echter de mogelijkheid hebben om prijzen naar boven (of beneden) bij te stellen. Binnen het nieuwe prijsbeleid wordt bij verhuur prijsindexering een vast onderdeel. De prijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI 'Alle huishoudens⁴). Daarnaast zal in de huurovereenkomst de mogelijkheid worden opgenomen om eens in de vijf jaar de huurprijzen te actualiseren. Op deze wijze blijft de relatie tussen marktconforme verkoopprijzen van openbare groenstroken en verhuurprijzen van openbare groenstroken (3,75%) in stand.

4 De Consumentenprijsindex (CPI) is een maatstaf voor het meten van de gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland. Het CBS publiceert maandelijks informatie over de CPI. Er wordt in beknopte vorm beschreven wat consumentenprijsindexcijfers zijn, hoe ze worden vastgesteld, welke verschillende CPI-reeksen worden berekend en hoe ze worden toegepast in de praktijk.

3.5 STANDAARDISERING OVEREENKOMSTEN OPENBAAR GROEN

In de gemeente Wierden wordt tot op heden niet gewerkt met standaard koop- en huurovereenkomsten openbaar groen. Er zijn diverse modellen in de omloop. Inmiddels zijn de verschillende modellen onder de loep genomen en is er één uniform model gemaakt voor beide overeenkomsten. Het is de bedoeling dat vanaf nu alleen deze modellen worden gebruikt. Om juridisch up-to-date te blijven is het periodiek controleren en – indien nodig – aanpassen van deze overeenkomsten een pré. Omdat iedere situatie verschillend is, zal overigens altijd ruimte moeten worden gehouden om (gedeeltelijk) af te wijken van het standaardjabloon.

De concept-overeenkomsten voor de verkoop en verhuur van openbaar groen zijn als bijlagen 1 en 2 bij deze nota gevoegd.

Na de totstandkoming van de koopovereenkomst volgt de afwikkeling bij de notaris. De gemeente zal zorg dragen voor toezending van de stukken aan de notaris. Alle transacties geschieden kosten koper, hetgeen betekent dat alle kosten (de overdrachtsbelasting, de notariële kosten en de kadastrale kosten) voor rekening van de koper zijn. De koopsom moet worden voldaan op de dag van het ondertekenen van de akte van levering door overmaking op de rekening derdengelden van de notaris.

Het is wenselijk om de overdracht van openbaar groen zoveel mogelijk door één notariskantoor te laten verrichten. Dit bevordert een voortvarende aanpak, omdat slechts eenmaal afspraken hoeven te worden gemaakt over de wijze van aanlevering van stukken, termijnen, de vertegenwoordiging van de gemeente bij de ondertekening en dergelijke. Het onderbrengen van alle zaken bij één notariskantoor bevordert voorts naar verwachting een scherpe prijsstelling. In dit verband kan nog worden gemeld dat aan een aantal notariskantoren uit de naburige omgeving, waaronder het plaatselijke notariskantoor Keizer en Van Goor Notarissen te Wierden, zal worden verzocht om een offerte uit te brengen. Uiteraard bepaalt de koper uiteindelijk zelf de keuze voor een notariskantoor.

Bij het afsluiten van een huurovereenkomst is de tussenkomst van een notaris niet verplicht. Deze transactie kan geheel zelfstandig door de gemeente worden uitgevoerd.

3.6 AANPAK ILLEGAAL GRONDGEBRUIK OPENBAAR GROEN

3.6.1 Inleiding

Op diverse locaties in de gemeente Wierden wordt illegaal gebruik gemaakt van openbaar groen. Vaak wordt openbaar groen bij een tuin aangetrokken en/of worden er allerlei zaken, zoals schuttingen, schuren, aanhangers en afval op de grond geplaatst. Ook komt het voor dat openbaar groen als in-/uitrit of uitweg wordt gebruikt. Tegen het hier bedoelde grondgebruik dient actie te worden ondernomen.

Aanpakken van illegaal groengebruik is een impopulaire maatregel en zal waarschijnlijk in sommige gevallen een tijdrovend en/of confronterend traject geven. Niet aanpakken van dit illegale grondgebruik zal bij de burger echter een gevoel geven van willekeur of rechtsongelijkheid. Het voorkomen van verlies van eigendom door verjaring is een andere belangrijke reden.

Om succesvol tegen het illegale gebruik van openbaar groen op te treden, is een handhavingsbeleid noodzakelijk. Een handhavingsbeleid heeft de grootste kans van slagen, wanneer dit is gebaseerd op een duidelijke en ook voor inwoners kenbare beleidslijn. Brede bekendmaking van het beleid heeft als bijkomend voordeel dat potentiële overtreders mogelijk afgeschrikt worden door het vooruitzicht op handhaving. Belangrijk is in ieder geval dat de gemeente bereid is om het handhavingstraject door te zetten en tot het uiterste te gaan.

3.6.2 Legaliseren

De bedoeling van de gemeente Wierden is om het illegale gebruik van openbaar groen binnen de gemeente Wierden te beëindigen en te voorkomen. Voorop staat de bestuurlijke wens van de gemeente om openbaar groen te verkopen of te verhuren om zodoende het illegale gebruik te legaliseren. Hierbij moeten in beginsel de beschreven toetsingsgronden voor de uitgifte van openbaar groen in acht worden genomen.

3.6.3 Verjaring

Verjaring is het instituut, waarmee de rechtstoestand in overeenstemming wordt gebracht met de werkelijkheid. De rechthebbende heeft van de wetgever een termijn gekregen, waarbinnen hij zijn recht moet doen gelden. Indien hij deze termijn ongebruikt voorbij laat gaan, wordt voor het recht bepaald wat de feitelijke toestand is en die toestand geldt voortaan als recht. De wetgever heeft gekozen voor rechtszekerheid boven het belang van een individuele rechthebbende. Dat iemand door verjaring een recht verspeelt, wordt gerechtvaardigd door het feit dat verjaring slechts intreedt nadat de rechthebbende gedurende lange tijd zijn recht heeft verwaarloosd.

De regels met betrekking tot verkrijging van een onroerende zaak door middel van verjaring, zijn te vinden in afdeling 3 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek (artikelen 3:99-106 BW). Wanneer iemand door verjaring eigenaar wordt van een stuk grond, spreken we van verkrijgende verjaring.

Het Burgerlijk Wetboek kent twee vormen van verkrijgende (acquisitieve) verjaring:

1. De artikelen 3:99 tot en met 3:104 Burgerlijk Wetboek (BW) zijn gewijd aan de verkrijgende verjaring door een onafgebroken bezit te goeder trouw gedurende (voor wat betreft registergoederen) tien jaar.

2. Artikel 3:105 BW ziet op verkrijging door bevrijdende (extinctieve) verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit. De verjaringstermijn bedraagt hier twintig jaar (art. 3:306 BW) en anders dan bij de verkrijgende verjaring op grond van art. 3:99 BW is geen goede trouw vereist.

Beide wijzen van verjaring leiden, wat betreft onroerende zaken (en grond is een onroerende zaak), tot hetzelfde resultaat, namelijk tot eigendomsovergang. De vereisten om door verjaring eigenaar te worden, verschillen echter van elkaar.

In bijlage 3 van deze nota worden de juridische aspecten van de verschillende vormen van verjaring uitvoerig beschreven.

Als een bezitter zich op verjaring beroept, is het aan hem om zijn bezit gedurende de daarvoor benodigde termijn te bewijzen. De gemeente zal hem daartoe in de gelegenheid stellen. Toont de bezitter zijn recht naar het oordeel van de gemeente voldoende aan, dan werkt de gemeente mee aan het opmaken van een notariële akte van verjaring, alsmede aan inschrijving daarvan in de registers. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de nieuwe eigenaar: hij is immers het meest gebaat bij de inschrijving.

3.6.4 Overgangsregeling.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel hebben ook hun werking in het privaatrecht. Mede aan de hand van die beginselen zal in iedere concrete situatie moeten worden getoetst of ontruiming nog kan worden afgedwongen.

Het te verwachten procesrisico zou in bepaalde gevallen aanleiding kunnen vormen om te onderzoeken of overeenstemming kan worden bereikt met de betrokkene, in afwijking van het hierboven geformuleerde uitgiftebeleid van openbaar groen.

Daarom wordt voorgesteld om een overgangsregeling te treffen voor alle illegale situaties die al langer dan een bepaalde periode hebben bestaan en de hierboven beschreven toetsingsgronden voor de uitgifte van openbaar groen niet kunnen doorstaan. Gezien het feit dat bepaalde situaties al langere tijd

bestaan is men van oordeel dat de duur van het illegale gebruik een (tijdelijke) afwijking van het hierboven beschreven beleid rechtvaardigt.

De overgangsregeling luidt als volgt:

- Als een burger openbaar groen vóór 1 januari 2002 illegaal in gebruik heeft genomen (de tijd van een rechtsvoorganger mag worden meegerekend) en op basis van de hierboven beschreven toetsingsgronden in beginsel niet tot uitgifte van openbaar groen (verkoop of verhuur) kan worden overgegaan, wordt toch (en uitsluitend) een huurovereenkomst aangeboden, maar dan met vermelding van een zogenaamde uitsterfconstructie. Dat wil zeggen dat uitsluitend de huidige illegale gebruiker (dat kan ook een huurder van de aanliggende kavel zijn) dit aanbod krijgt.

Bij vervreemding van de aangrenzende kavel of verhuizing zal de betreffende burger verplicht worden dit te melden aan de gemeente (op verbeurte van een boete) en zal de gemeente het openbaar groen terugnemen in beheer. Het is immers niet uitgifbaar, maar omwille van dit legalisatietraject wordt het tijdelijk verhuurd. Het openbaar groen moet op dat moment geheel ontruimd door de burger worden opgeleverd, zonder dat recht op schadevergoeding van de gemeente bestaat.

Het bewijs dat openbaar groen vóór 1 januari 2002 illegaal in gebruik is genomen, zal in beginsel zelf door de burger moeten worden aangetoond, bijvoorbeeld door middel van foto's en/of getuigen. Het is aan de gemeente om te beoordelen of er voldoende bewijs door de burger is geleverd. Luchtfoto's uit 2001 worden door de gemeente gebruikt bij de beoordeling. Is de gemeente zelf op de hoogte van een illegaal in gebruik genomen situatie van vóór 1 januari 2002 dan zal geen bewijs aan de burger worden gevraagd, maar zal deze overgangsregeling ambtshalve worden toegepast.

- Bij aanwezigheid van nutsvoorzieningen (kabels en leidingen e.d.) in de hierboven beschreven strook openbaar groen, behoudt de gemeente zich te allen tijde het recht tot toegang tot de strook openbaar groen voor, indien dit ingeval van calamiteiten of onderhoudswerkzaamheden aan de kabels en/of leidingen noodzakelijk mocht zijn.

3.6.5 Inventarisatie en wijze van aanpak

Om tegen alle illegale situaties op te treden dient al het openbare groen van de gemeente op gestructureerde wijze te worden gecontroleerd. In 2006 is een inventarisatie gedaan naar de omvang van de problematiek op basis van luchtfoto's. Daaruit kwam naar voren dat er ongeveer 280 gevallen van illegaal grondgebruik zijn. Inmiddels is intern gebleken dat het onderzoek niet grondig is gebeurd. Er is slechts een grove inventarisatie gemaakt om het probleem in kaart te brengen. Het aantal illegale gevallen blijkt in werkelijkheid veel hoger te liggen.

In eerste instantie dient het illegale grondgebruik ten opzichte van 2006 te worden geactualiseerd. Dit zal per wijk en in die wijk vervolgens straat voor straat gebeuren, direct voorafgaand aan de hieronder beschreven wijkgerichte en straatgerichte aanpak van het illegale grondgebruik, om te voorkomen dat geconstateerde illegale situaties en de daarbij verzamelde gegevens al weer verouderd zijn op het moment dat het illegale grondgebruik daadwerkelijk wordt aangepakt. Tijdens de actualisatie vindt er een inhaalslag plaats waarbij de inventarisatie ten opzichte van 2006 specifiekier wordt uitgewerkt. Bij de inventarisatie wordt gebruik gemaakt van gegevens uit dossiers, luchtfoto's en van het computerprogramma Flexiweb. Het zwaartepunt zal echter te allen tijde moeten liggen op een waarneming "in het veld", want die geeft ongetwijfeld het meest betrouwbare beeld. De feitelijke situatie moet uiteraard getoetst worden aan de kadastrale kaart. Deze methode zal resulteren in een volledig overzicht van de bestaande illegale situaties in de gemeente.

Voor een goede aanpak van het illegale grondgebruik dienen de juiste gegevens bij de constatering te worden verzameld. Er moet vastgelegd worden wie de illegale grondgebruiker is, hoeveel gemeentegrond wordt gebruikt (inclusief de kadastrale gegevens) en zo mogelijk moet ook een inschatting worden gemaakt van de duur van het gebruik. Dit laatste is met name van belang met het oog op de verjaringsaspecten. Alle geconstateerde situaties zullen per wijk en per straat in het veld worden gecontroleerd. Illegale situaties die bij de inventarisatie mogelijk over het hoofd zijn gezien, worden in het veld alsnog opgespoord en aan de lijst toegevoegd. Op deze manier wordt een compleet overzicht verkregen van het illegale grondgebruik per wijk.

Nadat door de diverse afdelingen van de gemeente is onderzocht of de betreffende illegaal in gebruik genomen groenstroken wel of niet verkocht of verhuurd kunnen worden⁵, wordt de betreffende overtreder aangeschreven.

In de brief wordt de overtreding geconstateerd en aan de overtreder, indien mogelijk, een aanbod tot koop of huur (al dan niet met uitsterfconstructie) van het illegaal in gebruik genomen groen gedaan.

Er wordt een termijn gesteld van vier weken om op dit aanbod in te gaan. Na vier weken vervalt het aanbod.

5 Hierbij zal gebruik worden gemaakt van het toetsingsformulier uitgifte openbaar groen, welke als bijlage 4 bij deze nota is gevoegd.

Indien verkoop of verhuur van het openbaar groen niet tot de mogelijkheden behoort of indien de overtreders niet over wil gaan tot koop of huur, zal er gehandhaafd worden door middel van de hierna aangegeven weg.

Het illegale gebruik van openbaar groen komt voor in de gehele gemeente Wierden. Vandaar dat een gefaseerde aanpak, wijk voor wijk, de voorkeur verdient. Een wijk wordt vervolgens straat voor straat aangepakt. Van deze aanpak gaat tevens een preventieve werking uit. In sommige gevallen kan het echter noodzakelijk zijn een straat of een buurt in een andere wijk prioriteit te geven. Hiervan kan sprake zijn in de navolgende situaties:

1. Indien reeds gedurende een lange periode openbaar groen illegaal in gebruik is, zodat het risico op verjaring actueel is;
2. Als illegaal in gebruik genomen openbaar groen valt binnen een gebied waar een bepaald plan of reconstructie op korte termijn uitgevoerd wordt;
3. Indien er kabels, leidingen of rioleringswerken in de grond aanwezig zijn.

Nadat de controle van een gehele wijk is afgerond, zal er een evaluatie plaatsvinden. Vervolgens zal er met een volgende wijk worden gestart. Er wordt pas met een nieuwe wijk begonnen, wanneer de aanpak van de voorafgaande wijk zodanig is afgerond, dat de aanpak van een nieuwe wijk geen werklastproblemen oplevert. Indien echter blijkt dat er in een wijk weinig overtredingen zijn of dat de overtredingen snel worden beëindigd, wordt de volgende wijk eerder bezocht.

3.6.6 Periodieke hercontrole

Een inventarisatie van grondgebruik is niet meer dan een momentopname. Er zal dus met enige regelmaat moeten worden getoetst of de inventarisatie nog actueel is. Voorgesteld wordt om de gehele gemeente jaarlijks op gestructureerde wijze aan een controle te onderwerpen. Het voordeel hiervan is dat strijdige situaties in een vroeg stadium worden opgemerkt en als het ware in de kiem kunnen worden gesmoord.

Naast deze algemene controle is het nodig dat bepaalde percelen met een hogere frequentie worden bezocht. Er is dan een specifieke reden om die percelen nauwlettend in het oog te houden. Hiervoor wordt verwezen naar het hierna behandelde stappenplan (zie stap 6).

3.6.7 Stappenplan aanpak illegaal grondgebruik

De aanpak van de verschillende illegale situaties kan variëren, omdat de concrete omstandigheden van het geval vaak een specifieke aanpak vragen. Globaal kan men in het proces de volgende fases onderscheiden, al is niet uit te sluiten dat sommige fases elkaar zullen overlappen.

Stap 1. Constatering

Er wordt een illegale situatie geconstateerd, hetzij door een tipgever, hetzij door de inventarisatie. Van de geconstateerde situaties worden in eerste instantie de volgende gegevens vastgelegd:

- Plaatselijke aanduiding;
- Wie de vermoedelijke overtreder is;
- Hoeveel grond gebruikt wordt (situatieschets bijvoegen);
- Aard van het gebruik (tuin, parkeerplaats e.d.);
- Of er een erfafscheiding is geplaatst en zo ja, of het om een schutting, ondoordringbare haag/beplanting of om een andere erfafscheiding gaat;
- Of er een ander bouwwerk/gebouw op de in gebruik genomen grond is geplaatst;

- Sinds wanneer de grond gebruikt wordt (voor zover bekend);
- Vastlegging van de constatering op één of meerdere foto's.

Stap 2. Nadere analyse

In deze fase wordt aan de hand van de bovenstaande gegevens een nader onderzoek ingesteld. De volgende gegevens worden verzameld:

- Kadastrale aanduiding;
- Aan de hand van Flexiweb, de gemeentelijke basisadministratie of eventuele andere bronnen worden de gegevens van de overtreder geverifieerd; daarnaast kunnen medewerkers van de afdeling groen en de buitendienst eventueel ook nadere (achtergrond)informatie verstrekken;
- Bestemming volgens het bestemmingsplan;
- Nagegaan wordt of er geen titel is voor het gebruik (bijvoorbeeld een huurovereenkomst);
- Getracht wordt een nadere inschatting te maken van de duur van het gebruik en het verjaringsrisico. In dringende gevallen dient de verjaring tijdig te worden gestuit.

Stap 3. Legalisatieonderzoek

In deze fase vindt de toetsing plaats aan de hierboven genoemde uitgangspunten van het uitgiftebeleid openbaar groen. Als legalisatie mogelijk is zal de grond in eerste instantie aan de gebruiker te koop of te huur worden aangeboden.

Is legalisatie niet mogelijk dan kan in bepaalde gevallen gebruik worden gemaakt van de hierboven beschreven overgangsregeling (aanbod van een huurovereenkomst met uitsterfconstructie).

Ook de legalisatiemogelijkheden van de eventueel op de grond aanwezige bouwwerken/gebouwen worden in deze fase al intern bekeken. Op deze wijze kan naar de gebruiker toe een helder verhaal worden voorgelegd zonder onzekerheden.

Is er een overgangsregeling van toepassing, dan is legalisatie van eventuele op de grond aanwezige bouwwerken/gebouwen nooit mogelijk: deze bouwwerken/gebouwen moeten altijd verwijderd worden.

Stap 4. Voormelding

Er moet gehandhaafd worden als legalisatie niet mogelijk is en geen gebruik gemaakt wordt (of kan worden) van de overgangsregeling. Allereerst zal worden getracht de illegale situatie op een minder formele wijze op te heffen. De overtreder zal worden verzocht de illegale situatie zelf te wijzigen door de grond te ontruimen en niet meer te gebruiken. Er kan een afspraak worden gemaakt waarin het beleid wordt toegelicht.

Stap 5. Vervolgactie: handhaving

Indien de overtreder weigert om de illegaal in gebruik genomen grond te ontruimen en niet meer te gebruiken (en eventueel aanwezige bouwwerken/gebouwen te verwijderen), zal gehandhaafd worden.

Stap 6. Controle

Het gaat hier om specifieke controles, welke onderscheiden moeten worden van de jaarlijkse reguliere controle die op de schaal van de gehele gemeente plaatsvindt. Voorbeelden van specifieke controles zijn:

- controles om te toetsen of gemaakte afspraken over de datum van ontruiming worden nagekomen;
- controles om na te gaan of reeds ontruimde percelen niet opnieuw in gebruik zijn genomen;
- controles of rechterlijke uitspraken, huurovereenkomsten e.d. worden nageleefd;
- controles van alle afgewezen verzoeken tot uitgifte van openbaar groen om te bezien of de afwijzing wellicht aanleiding geeft tot illegale gebruikname.

3.6.8 Communicatie

Uitgangspunt is om met open vizier en met een zo groot mogelijke zorgvuldigheid het proces in te gaan. Communicatie is een wezenlijk onderdeel van dit project. Burgers moeten op de hoogte worden gesteld van de voorgenomen aanpak van het illegale grondgebruik door de gemeente en de daarbij behorende procedure. Deze stap draagt bij aan draagvlak voor het beleid. Burgers moeten ook op de hoogte worden gebracht van tussentijdse resultaten. Van informatie over behaalde successen kan een preventieve werking uitgaan. Er zijn dus meerdere communicatiemomenten.

Het beleid wordt bekend gemaakt via publicatie in De Driehoek en op de gemeentelijke website. Ook gaat er een persbericht de deur uit. In het kort wordt aangegeven hoe de procedure er uit gaat zien en wat de betrokkenen kunnen verwachten. In de publicaties wordt aangegeven dat er een gefaseerde

aanpak van het illegale grondgebruik plaatsvindt, wijk voor wijk en in de betreffende wijk vervolgens straat voor straat.

Daarnaast wordt aan de bewoners van de desbetreffende straat een brief gestuurd. Een bijgevoegde informatiefolder geeft onder meer uitleg over het beleid en de procedure, de mogelijkheden van de burger, de hoogte van de huur- en grondprijzen van het openbaar groen, de verjaringsproblematiek en de wijze van handhaving.

In bepaalde (gedeelten van) wijken kan het wenselijk zijn om voorlichtingsbijeenkomsten of wijkcontactavonden te organiseren. Ook behoort een wekelijks terugkerend spreekuur (op afspraak) eventueel tot de mogelijkheden.

3.7 AANPAK LEGAAL GRONDGEBRUIK OPENBAAR GROEN

3.7.1 Inleiding

Zoals op bladzijde 3 van deze nota is beschreven, is sprake van legaal grondgebruik, indien een burger het openbaar groen met toestemming van de gemeente in gebruik heeft genomen en zijn er in de gemeente Wierden drie categorieën te onderscheiden:

1. er is een schriftelijke overeenkomst aanwezig in de gemeentelijke administratie (verhuur/ingebruikgeving);
2. er is een schriftelijke overeenkomst aanwezig, maar deze overeenkomst is niet meer traceerbaar;
3. er is in het verleden door een ambtenaar en/of bestuurder (mondeling) toestemming verleend voor ingebruikname van openbaar groen, maar er is niets schriftelijk geregeld.

De onder 1 genoemde categorie spreekt voor zich. De onder 2 en 3 genoemde categorieën zijn lastiger om te achterhalen. De gemeente neemt het standpunt in dat een periodiek terugkerende betaling van een huurprijs door een burger in ieder geval voldoende aanwijzing is om een sub 2 of 3 genoemde categorie aan te nemen.

Is situatie 1 niet aan de orde en vindt er geen periodiek terugkerende betaling van een huurprijs plaats, dan gaat de gemeente er in eerste instantie vanuit dat er sprake is van een illegale situatie. In de brief naar de burger toe wordt geschreven dat een illegale situatie is geconstateerd, maar dat het mogelijk is dat de gemeente zich kan vergissen. Indien er sprake is van een vergissing wordt de burger verzocht om te reageren. Een burger zou kunnen beweren dat er sprake is van een sub 2 of 3 genoemde categorie en dat er in het verleden een afspraak is gemaakt over het gebruik van de grond "om niet". In een dergelijk geval moet de burger zelf genoegzaam naar het oordeel van de gemeente aantonen dat er sprake is van zo'n categorie. In een sub 2 genoemde situatie zou dit kunnen door een kopie van de schriftelijke overeenkomst mee te sturen. In de sub 3 genoemde situatie wordt dit moeilijker. Het is aan de gemeente om te oordelen of het bewijs voldoende door de burger is geleverd. Lukt het de burger niet om het bewijs te leveren, dan wordt de situatie door de gemeente afgewikkeld conform de hierboven beschreven procedure van een illegale situatie.

Is eenmaal geconstateerd dat één van de hierboven onder 1 tot en met 3 genoemde categorieën van toepassing is, dan vindt de afwikkeling plaats conform hetgeen hierna is beschreven. Aangezien er geen verschil in afwikkeling plaatsvindt tussen de drie hierboven genoemde categorieën, wordt vanaf nu gemakshalve alleen nog maar geschreven over huur, huurder en (huur-)overeenkomst. Feitelijk vallen hier alle drie genoemde categorieën onder.

3.7.2 Inventarisatie

Er is in 2006 niet alleen onderzoek gedaan naar de omvang van het illegale gebruik van openbaar groen. De totale omvang van het in gebruik genomen openbaar groen is geïnventariseerd. Volgens het onderzoek zijn er circa 195 locaties bekend, waar openbaar groen met toestemming van/overeenkomst met de gemeente in gebruik is genomen. Voor een deel van deze gevallen geldt, zoals hierboven is beschreven, dat het contract niet (meer) in de gemeentelijke administratie terug te vinden is.

Net als bij de illegale situaties zal ook hier een actualisatieslag moeten plaatsvinden. Bovendien is in 2006 uitsluitend onderzoek gedaan naar de omvang. Alles moet eerst veel specifieker worden uitgewerkt. Aan de hand van financiële betalingsoverzichten van de jaarlijkse/driejaarlijkse/ vijfjaarlijkse te ontvangen huren zullen alle huidige huurders moeten worden getraceerd.

Vervolgens zal per geval in de gemeentelijke administratie moeten worden onderzocht of er een schriftelijke overeenkomst aanwezig is.

3.7.3 Uniformeringslag

De gemeente Wierden kent op dit moment met betrekking tot het gebruik van openbaar groen enorme verschillen in tarieven en er zijn diverse modellen van (huur)overeenkomsten in de omloop. Het zo maar accepteren van met name de grote verschillen in huurprijzen bij de bestaande overeenkomsten is een oplossing voor de korte termijn en de weg van de minste weerstand. De verschillen tussen de bestaande en de nieuwe huurprijzen zullen ook steeds groter worden, omdat er in de bestaande overeenkomsten geen prijsindexatie-clausule is opgenomen. De verwachting is dat een huurder dit niet langer zal accepteren.

Een grootschalige huurherziening lijkt de beste oplossing om in de toekomst tot een gelijke behandeling van alle huurders te komen. Om dit uiteindelijk te bereiken worden voor de bestaande huurders diverse overgangsregelingen in het leven geroepen. Beoogd wordt om in de toekomst gebruik te gaan maken van een standaard huurovereenkomst en een uniforme huurprijs met ingebouwde prijsindexatie (zie bijlage 2 van deze nota).

3.7.4 Stappenplan met diverse overgangsregelingen

1. Onderzoek mogelijkheid omzetting huur in koop.

Voorafgaand aan de procedure van de grootschalige huurherziening zal moeten worden bekeken of er momenteel gronden worden verhuurd die op basis van de hierboven beschreven toetsingsgronden voor de uitgifte van openbaar groen alsnog voor verkoop in aanmerking kunnen komen. Is de uitslag positief, dan wordt de huurder actief door de gemeente benaderd, ook als een perceel slechts gedeeltelijk verkocht kan worden.

Overgangsregeling omtrent koopsom.

Om het voor een huurder aantrekkelijk te maken in te gaan op het verkoopaanbod, wordt eenmalig gedurende één maand een korting van 25% gegeven op de dan geldende koopsom. Gaat de huurder niet in op het aanbod dan is de hierna beschreven procedure van de grootschalige huurherziening mede op de bestaande huurovereenkomst van toepassing.

2. Procedure grootschalige huurherziening

De gemeente Wierden zal alle bestaande (huur)-overeenkomsten in de gemeente Wierden gelijktijdig op een vooraf vastgestelde datum opzeggen, waarbij rekening houdend met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid, tenminste een opzegtermijn van zes maanden in acht wordt genomen. Tegelijkertijd met de opzegging van de bestaande overeenkomsten wordt aan alle huidige huurders de mogelijkheid geboden om een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan, welke zal ingaan op het moment dat de bestaande overeenkomsten worden beëindigd. Het is de bedoeling om alle nieuwe overeenkomsten te laten ingaan op 1 januari van een jaar. Dit betekent dat de oude overeenkomsten in ieder geval vóór 1 juli het jaar daarvoor moeten worden opgezegd.

Overgangsregeling voor huidige huurders die op basis van de nieuwe toetsingsgronden voor de uitgifte van openbaar groen in beginsel niet meer in aanmerking komen voor het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst.

Aan alle huidige huurders wordt een nieuwe huurovereenkomst aangeboden, ook als verhuur eigenlijk niet meer tot de mogelijkheden behoort op basis van de nieuwe hierboven beschreven toetsingsgronden voor de uitgifte van openbaar groen.

Voor al deze laatste gevallen geldt de navolgende overgangsregeling:

- De betreffende huurder krijgt een huurovereenkomst aangeboden, maar dan met vermelding van de zogenaamde uitsluitende constructie. Dat wil zeggen dat uitsluitend de huidige huurder (dat kan ook een huurder/niet-eigenaar van de aanliggende kavel zijn) dit aanbod krijgt. Bij vervreemding van de aangrenzende kavel of verhuizing zal de betreffende huurder verplicht worden dit te melden aan de gemeente (op verbeurte van een boete) en zal de gemeente het openbaar groen terugnemen in beheer. Het openbaar groen moet op dat moment geheel ontruimd door de huurder worden opgeleverd, zonder dat recht op enige schadevergoeding van de gemeente bestaat.

- Als in een strook openbaar groen nutsvoorzieningen zijn gelegen en het aanbod van de huurovereenkomst met vermelding van de uitsterfconstructie wordt aanvaard, dan behoudt de gemeente zich te allen tijde het recht tot toegang tot de strook openbaar groen voor, indien dit ingeval van calamiteiten of onderhoudswerkzaamheden aan de kabels en/of leidingen noodzakelijk mocht zijn.

Overgangsregeling omtrent huurprijs alle huidige huurders

Om huidige huurders aan de nieuwe situatie te laten wennen en hen over de streep te trekken de nieuwe huurovereenkomst te ondertekenen, wordt hen een aantrekkelijke overgangsregeling aangeboden.

Deze regeling houdt in dat zij gedurende een periode van drie jaar na het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst een korting krijgen op de alsdan geldende huurprijs. In het eerste kalenderjaar (welke loopt van 1 januari tot en met 31 december van een jaar) wordt een korting van 75% op de huurprijs verleend, in het tweede kalenderjaar een korting van 50% en in het derde kalenderjaar een korting van 25%.

Deze korting op de huurprijs wordt echter alleen verleend, indien zij binnen één maand schriftelijk aan de gemeente berichten dat zij het aanbod van de nieuwe huurovereenkomst aanvaarden.

Overigens zal altijd wel minimaal een bedrag van € 25,00 in rekening worden gebracht om de administratiekosten te dekken.

3. Vervolgtraject

Alle huurders met een oude overeenkomst zullen een nieuwe huurovereenkomst aangeboden krijgen. De oude overeenkomst wordt opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden. Na verloop van deze zes maanden is er geen oude overeenkomst meer.

Huurders die na verloop van deze zes maanden niet op het aanbod hebben gereageerd, zullen worden aangeschreven of gebeld ter herinnering en kunnen het aanbod alsnog accepteren. Zij hebben dan geen recht meer op een korting op de huursom.

Van huurders die tegen het nieuwe aanbod hebben gereageerd (juridisch kunnen zij geen bezwaar maken) wordt hun reactie overwogen en indien gegrond kan er in een incidenteel geval een maatwerkoplossing worden gezocht. Indien hun reactie niet steekhoudend is, blijft het aanbod van de huurovereenkomst van kracht. Dat kunnen zij alsnog accepteren, maar ook hier geldt dat geen korting meer op de huursom wordt verleend (tenzij wel voldaan wordt aan de hierboven gestelde voorwaarde in de overgangsregeling).

Het is echter onwaarschijnlijk dat er een juridisch steekhoudende grond is waarop een maatwerkoplossing volgt. Het juridisch traject voor "bezwaren" tegen het omzetten van oude huurovereenkomsten "om niet" of het eenzijdig opzeggen van de overeenkomst zijn al uitgezocht en houden geen stand. Ook kan bij een overeenkomst eigendom nooit door verjaring overgaan op de huurder: er is namelijk geen sprake van bezit, de huurder houdt het goed voor een ander, zijnde de verhuurder, i.c. de gemeente (zie artikel 3:110 BW).

Huurders die geen medewerking willen verlenen aan het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst zullen de gehuurde grond weer in oude staat aan de gemeente Wierden moeten opleveren. Dergelijke acties kunnen erg gevoelig liggen, bovendien is het element handhaving hierbij essentieel.

Belangrijk is in ieder geval ook hier dat de gemeente bereid is om het handhavingstraject in te gaan. Immers: indien de gemeente in een dergelijke situatie geen actie onderneemt, ontstaat een illegale situatie met de daarbij behorende problematiek van de verjaring.

3.7.5 Periodieke controle

Voorgesteld wordt om tegelijkertijd met de structurele jaarlijkse controle op illegaal grondgebruik te onderzoeken of de bepalingen in de bestaande huurovereenkomsten worden nageleefd. Op deze manier wordt een strijdige situatie snel opgemerkt en kan in een vroeg stadium actie worden ondernomen.

3.7.6 Communicatie

Ook bij de aanpak van het legale grondgebruik zal gebruik worden gemaakt van communicatie- middelen. De op stapel staande grootschalige huurherziening zal ruim tevoren worden bekend gemaakt via publi-

catie in De Driehoek en op de gemeentelijke website. In het kort wordt aangegeven hoe de procedure zal verlopen en wat de betrokkenen kunnen verwachten.

Vervolgens krijgen alle huidige huurders tegelijkertijd schriftelijk bericht dat de bestaande overeenkomst wordt opgezegd met het aanbod om een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan. Een ingesloten folder geeft uitleg over de procedure, de prijs en de verschillende overgangsregelingen.

3.8 VOLGORDE VAN AANPAK

Bij het illegale grondgebruik is gekozen voor een gefaseerde aanpak, wijk voor wijk en vervolgens straat voor straat, mede om gebrek aan werkcapaciteit te voorkomen.

Bij het legale grondgebruik is daarentegen bewust gekozen voor een andere werkwijze, namelijk een grootschalige opzegging van alle bestaande huurovereenkomsten in één keer, om daarmee alle bestaande huurders op een gelijke wijze te behandelen.

Hoewel aantrekkelijk, behoort een gefaseerde aanpak van zowel het illegale als het legale grondgebruik (tegelijkertijd), wijk voor wijk en straat voor straat, dus niet tot de mogelijkheden.

Voorgesteld wordt daarom om allereerst al het illegale grondgebruik in de gemeente Wierden aan te pakken. Hierdoor kunnen wellicht eventuele lopende verjaringskwesties worden voorkomen. Daarnaast is het ook redelijk om eerst het illegale grondgebruik aan te pakken. Het gebruik is namelijk onrechtmatig: er ligt geen contract aan ten grondslag (dit in tegenstelling tot het legale grondgebruik).

Nadat al het illegale grondgebruik in de gemeente Wierden is bestreden, zal de aanpak van het legale grondgebruik worden opgepakt.

Binnengekomen nieuwe verzoeken tot uitgifte van openbaar groen zullen meteen behandeld worden op het moment dat deze verzoeken binnenkomen.

3.9 AANWEZIGHEID VAN BOUWWERKEN/GEBOUWEN

Er zullen in de praktijk zeker een aantal situaties voorkomen waarbij bouwwerken/gebouwen, geheel of gedeeltelijk, op de grond zijn geplaatst. Hoe wordt hiermee omgegaan? Er zijn drie situaties te onderscheiden:

1. De toetsingsgronden voor de uitgifte van openbaar groen worden positief doorlopen.

Onderzoek legalisatiemogelijkheden van het bouwwerk/gebouw.

Indien op basis van de toetsingsgronden tot uitgifte (verkoop of verhuur) van openbaar groen kan worden overgegaan, dan zal intern worden onderzocht of legalisatie van het bouwwerk/gebouw mogelijk is.

- **Positieve uitslag**

Heeft dit onderzoek een positieve uitkomst dan zal de gebruiker schriftelijk worden gewezen op de te volgen procedure en op de kosten die daaraan verbonden zijn.

Wil een gebruiker hieraan meewerken dan gaat de voorkeur van de gemeente uit naar verkoop van de betreffende groenstrook. Als er gegronde redenen zijn om toch tot verhuur over te gaan, dan zal in de huurovereenkomst in ieder geval een bepaling worden opgenomen dat het bouwwerk/gebouw dient te worden verwijderd op het moment dat de huurovereenkomst wordt beëindigd, zonder dat recht op enige schadevergoeding bestaat in welke vorm dan ook. Er kan eventueel een uitzondering voor de verwijdering van het bouwwerk/gebouw worden gemaakt ingeval de huidige gebruiker een rechtsoptvolger heeft gevonden die bereid is de grond van de gemeente aan te kopen of bereid is eenzelfde huurovereenkomst met de gemeente aan te gaan onder dezelfde voorwaarden.

Wil een gebruiker niet aan deze procedure meewerken, dan moet het bouwwerk/gebouw verwijderd worden en zal bij weigering hiervan gehandhaafd worden.

- **Negatieve uitslag**

Is de uitkomst van het onderzoek negatief dan zal dit eveneens aan de gebruiker worden meegedeeld. Het bouwwerk/gebouw dient verwijderd te worden door de gebruiker en bij weigering hiervan zal handhaving plaatsvinden.

2. De toetsingsgronden voor de uitgifte van openbaar groen worden negatief doorlopen en er is een overgangsregeling van toepassing.

Indien op basis van de toetsingsgronden niet tot uitgifte (verkoop of verhuur) van openbaar groen kan worden overgegaan, maar wel een overgangsregeling van toepassing is, dan wordt uitsluitend een verhuurovereenkomst met uitsterfconstructie aangeboden.

Legalisatie van een op deze grond staand bouwwerk/gebouw is niet mogelijk. Het bouwwerk moet worden verwijderd en bij weigering hiervan zal er gehandhaafd worden.

6 Zie voor een gemakkelijk overzicht ook de beslisboom van schema B en C in bijlage 5 van deze nota

3. De toetsingsgronden voor de uitgifte van openbaar groen worden negatief doorlopen en er is geen overgangsregeling van toepassing.

In al deze gevallen wordt gehandhaafd, zowel ten aanzien van de grond als ten aanzien van het bouwwerk/gebouw.

3.10 HANDHAVING

Indien legalisatie niet wenselijk of mogelijk is of indien de gebruiker daaraan niet wil meewerken, dienen handhavende maatregelen te worden getroffen. Dit geldt ook voor de gevallen waarbij een overgangsregeling van toepassing is en de gebruiker het huuraanbod met uitsterfconstructie niet accepteert, alsmede de gevallen waarbij een overgangsregeling niet van toepassing is. Belangrijk is in ieder geval dat de gemeente bereid is om in al die gevallen daadwerkelijk tot handhaving over te gaan.

Indien de overheid wil handhaven, staat het haar niet vrij om naar eigen voorkeur gebruik te maken van het publiekrecht dan wel van het privaatrecht. De door de Hoge Raad ontwikkelde criteria worden ook wel aangeduid als de "doorkruisingsleer" of "tweewegenleer". Dit leerstuk komt erop neer dat de overheid geen gebruik kan maken van het privaatrecht als dat de publiekrechtelijke regeling zou doorkruisen. Voor het beantwoorden van de vraag wanneer er sprake is van doorkruising, dienen achtereenvolgens de volgende vragen beantwoord te worden.

Eerst dient altijd bezien te worden of de publiekrechtelijke regeling antwoord geeft op de vraag of het gebruik van het privaatrecht in een bepaalde situatie is toegestaan. Indien uit de publiekrechtelijke regeling zelf blijkt dat het gebruik van het privaatrecht niet is toegestaan, dan is privaatrechtelijke handhaving niet mogelijk.

Als de publiekrechtelijke regeling zelf geen antwoord geeft op de vraag of het gebruik van het privaatrecht is toegestaan, dan is voor de beantwoording van deze vraag beslissend of het gebruik van privaatrechtelijke bevoegdheden de publiekrechtelijke regeling op onaanvaardbare wijze doorkruist. Of sprake is van een dergelijke doorkruising dient aan de hand van de volgende criteria beantwoord te worden:

- de inhoud en strekking van de regeling (die mede kan blijken uit haar geschiedenis);
- de wijze waarop en de mate waarin in het kader van die regeling de belangen van burgers zijn beschermd (en wel tegen de achtergrond van de overige geschreven en ongeschreven regels van publiekrecht);
- of de overheid door gebruikmaking van de publiekrechtelijke regeling een vergelijkbaar resultaat kan bereiken als door gebruikmaking van het privaatrecht (als dit zo is, dan is dit een belangrijke aanwijzing dat dan geen plaats is voor de privaatrechtelijke weg).

Onder een vergelijkbaar resultaat wordt niet alleen verstaan dat het eindresultaat van de publiekrechtelijke en de privaatrechtelijke weg dezelfde zijn. Relevant zijn ook factoren als de kosten, het kostenrisico en de termijn waarbinnen resultaat gehaald kan worden.

Het doel van de handhaving is onder meer het terugvorderen van eigendom en het voorkomen van het verlies van eigendom door verjaring. Afhankelijk van de feitelijke omstandigheden zal per situatie worden afgewogen of handhaving zal plaatsvinden via de publiekrechtelijke of privaatrechtelijke weg.

Op grond van de hiervoor genoemde tweewegenleer prevaleert publiekrechtelijk optreden boven privaatrechtelijk optreden. Er mag in principe niet tegen illegale bouw of illegaal gebruik worden opgetreden middels het privaatrecht wanneer de gemeente hiervoor publiekrechtelijke instrumenten ter beschikking heeft.

3.11 CONTRACTBEHEER

Bij het afwickelen van verzoeken voor openbaar groenuitgifte is een deugdelijk en professioneel beheer nodig. Dit kan alleen als dat ondersteund wordt door passende software. Voor een dergelijk systeem is tijd en geld nodig. Daarom moet de aanschaf van software voor het bijhouden/beheren van contracten voor de openbaar groenuitgifte zo spoedig mogelijk worden opgepakt. Hiervoor moet geld worden vrijgemaakt. Een dergelijk systeem vergroot de transparantie en de professionaliteit van het grondbedrijf van de gemeente.

3.12 MANDATERING/VOLMACHT

Om de afhandelingsprocedure te bespoedigen is het raadzaam om de besluiten tot verkoop en verhuur van openbaar groen te mandateren aan het afdelingshoofd Grondgebied.

Besluiten tot afwijzing van verkoop en verhuur van openbaar groen worden altijd ter besluitvorming voorgelegd aan het college, evenals de situaties waarin deze nota onvoldoende aanknopingspunten biedt voor het bepalen van de koers.

Op grond van artikel 171 Gemeentewet is de burgemeester belast met de vertegenwoordiging van de gemeente in en buiten rechte. Hij is bevoegd om alle overeenkomsten te ondertekenen. Om efficiënt te kunnen handelen wordt voorgesteld dat de burgemeester volmacht geeft aan een aantal medewerkers grondzaken (functiecodes 1.1.18, 1.1.17, 1.1.12 en 1.1.13) om de verkoop- en verhuurovereenkomsten van openbaar groen, alsmede de akten van levering, te ondertekenen.

Tenslotte wordt voorgesteld om een eventueel besluit tot wijziging, aanvulling en/of aanpassing in het kader van uitvoering van deze nota (op basis van een nadere evaluatie) te laten nemen door het college van B&W, met dien verstande dat dit wel ter kennisgeving aan de raad moet worden aangeboden.

4. SAMENVATTING BELEIDSVOORSTELLEN

De beleidsvoorstellen in deze nota betreffende de gronduitgifte van openbaar groen kunnen als volgt worden samengevat:

- De uitgifte van openbaar groen geschiedt op basis van de navolgende toetsingsgronden:
 - o Structuurgroen
 - o Functioneel groen
 - o Veiligheidsoverwegingen
 - o Beheersoverwegingen
 - o Technische overwegingen
 - o Strategische overwegingen
 - o Overige aspecten
- De uitgifte van openbaar groen geschiedt alleen door middel van verkoop of verhuur;
- Er wordt maatwerk geleverd bij het verlenen van ontheffingen van het bestemmingsplan ingeval van verkoop of verhuur van openbaar groen;
- De verkoopprijs van openbaar groen met een oppervlakte tot en met 100 m² wordt vastgesteld op € 65,00 per m². Indien de verkochte oppervlakte van het openbaar groen meer dan 100 m² bedraagt, wordt de prijs voor het aantal vierkante meters boven de 100 m² vastgesteld op € 50,00 per m²;
- De verhuurprijs van openbaar groen met een oppervlakte tot en met 30 m² wordt vastgesteld op € 2,44 per m² (zijnde 3,75% van de voorgestelde verkoopprijs), met dien verstande dat minimaal een bedrag van € 25,00 in rekening wordt gebracht om de administratiekosten te dekken. Indien de verhuurde oppervlakte van het openbaar groen meer dan 30 m² bedraagt, wordt de prijs voor het aantal vierkante meters boven de 30 m² vastgesteld op € 1,00 per m², met dien verstande dat de huurprijs maximaal € 150,00 bedraagt;

- De verhuurprijzen van openbaar groen worden jaarlijks automatisch geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI "Alle Huishoudens"). Daarnaast wordt in de verhuurovereenkomst de mogelijkheid opgenomen om eens in de vijf jaar de huurprijzen te actualiseren. Op deze wijze blijft de relatie tussen marktconforme verkoopprijzen van openbare groenstroken en verhuurprijzen van openbare groenstroken (3,75%) in stand.
 - Er wordt een standaard verkoop- en verhuurovereenkomst openbaar groen ingevoerd;
 - De wijze van inventarisatie, aanpak en afhandeling van het illegaal openbaar groengebruik wordt vastgesteld, alsmede de behandeling van de verjaringsproblematiek en een overgangsregeling;
 - De wijze van inventarisatie, aanpak en afhandeling van het legaal openbaar groengebruik wordt vastgesteld. Daarnaast worden diverse overgangsregelingen vastgesteld;
 - Illegaal in gebruik genomen openbaar groen in de gemeente Wierden wordt eerst aangepakt, daarna volgt pas de aanpak van het legaal in gebruik genomen groen;
 - De wijze van aanpak en afhandeling wordt vastgesteld voor al die situaties waarin een bouwwerk/gebouw, geheel of gedeeltelijk, op openbaar groen is geplaatst;
 - De gemeente moet bereid zijn daadwerkelijk tot handhaving over te gaan en de consequenties van een eventuele gerechtelijke procedure te aanvaarden in die situaties waarin het beleid handhaving voorschrijft; dit is een absoluut vereiste om het beleid te kunnen laten slagen;
 - De bevoegdheid tot het aangaan van een verkoop- en verhuurovereenkomst openbaar groen wordt door het college van B&W gemandateerd aan het afdelingshoofd Grondgebied;
 - De burgemeester verleent volmacht aan een aantal medewerkers grondzaken (functiecodes 1.1.18, 1.1.17, 1.1.12 en 1.1.13) om de verkoop- en verhuurovereenkomsten van openbaar groen, alsmede de akten van levering, te ondertekenen.
- Een eventueel besluit tot wijziging, aanvulling en/of aanpassing in het kader van uitvoering van deze nota (op basis van een nadere evaluatie) wordt genomen door het college van