

## Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen houdende regels omtrent het verkopen van groen- en reststroken

### Inleiding

De gemeente beheert openbaar groen. Dit groen heeft diverse functies zoals aankleding, geleiding en het bieden van levensruimte aan flora en fauna. De meeste groenstroken hebben een duidelijke functie, maar er zijn ook groenstroken waarbij een duidelijke functie ontbreekt. Dit zijn de zogenaamde reststroken of restpercelen. Deze stroken en percelen hebben als openbaar groen geen of weinig meerwaarde en kunnen uitgegeven worden indien er geen andere belangen zijn die behoud van de groenstrook rechtvaardigen.

In aansluiting op de 'nota grondbeleid 2010' is door het college de wens geuit om het beleid ten aanzien van de uitgifte van een strook openbaar groen verder uit te werken. Het is op dit moment niet altijd duidelijk welke groen- of reststrook wel en welke niet verkocht zou kunnen worden. De huidige inzichten, waaraan een verzoek tot aankoop van een groen- of reststrook wordt getoetst, worden in deze beleidsnotitie nader bepaald. Deze beleidsnotitie is van toepassing op alle verzoeken tot aankoop van een groen- of reststrook die ingediend worden bij de gemeente Meerssen, ongeacht in welke woonwijk betreffende strook ligt.

Het doel van deze beleidsnotitie is:

- Vastleggen van een duidelijk en eenduidig beleid betreffende de uitgifte van groen- en reststroken. Hierdoor wordt de transparantie en de uniformiteit in de wijze van behandeling van soortgelijke situaties gewaarborgd.
- Daar waar mogelijk en gewenst tot verkoop overgaan onder daarvoor gestelde criteria en voorwaarden.
- Handhaving van ongewenste, illegale ingebruiknemingen eenvoudiger maken door middel van eenduidig beleid.

### Algemeen

Als een perceel openbaar gebied aan particuliere percelen grenst, blijft er steeds druk bestaan vanuit de particulieren om (delen van) deze groen- en reststroken te willen kopen of in gebruik te nemen. De gemeente probeert daarom bij nieuwe bestemmingsplannen en herinrichtingen van wijken zoveel mogelijk zogenaamde "harde" scheidingen aan te leggen tussen particuliere eigendommen en openbaar gebied. Onder harde scheidingen wordt verstaan: voetpaden, fietspaden, sloten, muren etc.

Niet-functionele groen- en reststroken ontstaan meestal als gevolg van in het verleden uitgevoerde projecten en veranderde inzichten en/of herinrichtingen van openbaar gebied. In nieuwe woonwijken worden in principe geen groen- of reststroken verkocht of in gebruik gegeven. De gemeente probeert in deze wijken door de gekozen inrichting niet-functionele groen- en reststroken te voorkomen. Meestal heeft het aanwezige openbaar gebied een beeldbepalend karakter en is als zodanig van belang voor het aanzien en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu ter plaatse.

### Uitgifte

#### Uitgeefbare groen- of reststrook

Onder groen- of reststroken die voor uitgifte in aanmerking komen wordt verstaan: percelen openbare ruimte ter grootte van **maximaal 100 m<sup>2</sup>** die grenzen aan particuliere woonpercelen en die vanwege hun karakter en situatie feitelijk geen openbare functie (meer) vervullen en geen wezenlijke bijdrage (meer) leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte en leefomgeving. Het perceel grond is geen beeldbepalend groen, gebruiksgroen of verkeersgroen en/of het perceel wordt niet gebruikt ten behoeve van kabels, leidingen, rioleringen en overige nutsvoorzieningen of voor waardevolle of beeldbepalende bomen. De verkoop van groen- en reststroken mag ook geen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dan wel de inrichting van de openbare ruimte belemmeren.

### Verkoop of gebruik

Bij de uitgifte van groen- en reststroken geldt als algemeen uitgangspunt dat groen- en reststroken alleen worden verkocht. Er worden geen gebruik- of huurovereenkomsten gesloten voor nieuwe verzoeken. Het in gebruik geven dan wel verhuren van groen- en reststroken vraagt veel administratieve werkzaamheden met lage opbrengsten. Deze wegen niet tegen elkaar op.

### **Bestaande gebruik- en huurovereenkomsten**

Bestaande gebruiksovereenkomsten en huurovereenkomsten worden gecontinueerd en bestaande erfdienstbaarheden of vergelijkbare rechten worden gerespecteerd. In de bestaande gebruiksovereenkomsten en huurovereenkomsten is sprake van persoonsgebonden rechten op gebruik. Deze rechten komen te vervallen op het moment dat de huidige rechthebbende de woning en ondergrond verkoopt. Bij verkoop, en zodoende vervallen van het gebruiksrecht, wordt bekeken of de grond kan worden verkocht op grond van onderstaande toetsingscriteria en vastgestelde grondprijs. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, of de nieuwe eigenaar heeft geen interesse in koop, wordt de grond weer als openbaar gebied ingericht en onderhouden.

In bepaalde gevallen is door de gemeente, ten behoeve van de koper een recht van gebruik vastgelegd. De gemeente heeft in veel gevallen gekozen voor het toekennen van een gebruiksrecht aan eerste kopers (persoonlijk recht). In een aantal gevallen is ervoor gekozen het gebruik vast te leggen middels een gevestigde erfdienstbaarheid (zakelijk recht). Het recht van gebruik, toegekend aan eerste kopers is door de gemeente nooit opgezegd, terwijl het persoonsgebonden is, ook niet bij doorverkoop. Gekozen is het gebruiksrecht te respecteren, ondanks het persoonsgebonden karakter. Zodoende wordt dit gebruiksrecht gelijk gesteld aan de gevestigde erfdienstbaarheid. In beide gevallen krijgt de koper de mogelijkheid de grond te kopen, voor zover mogelijk en gewenst. Ook blijft het mogelijk de grond te blijven gebruiken op grond van het bestaande recht van gebruik, dan wel erfdienstbaarheid.

### **Doel uitgifte**

Het inwilligen van een verzoek tot verkoop van groen- en reststroken moet leiden tot een besparing van de kosten van beheer en onderhoud en de verkoop betekent extra inkomsten voor de gemeente. Verder kan het bewonersparticipatie stimuleren en zorgen voor een betere uitstraling.

### **Procedure**

Een verzoek tot aankoop van een groen- of reststrook moet schriftelijk worden ingediend bij de afdeling Ruimte Beheer en Onderhoud van de gemeente. Deze afdeling beoordeelt of het verzoek in behandeling kan worden genomen, waarna zij er ook voor zorgt dat het verzoek wordt getoetst aan de hierna beschreven toetsingscriteria.

Verzoeken worden verder in behandeling genomen als aan alle volgende punten is voldaan:

1. Een bedrag van € 100,00 is betaald.  
Dit is het tarief dat vooraf dient te worden betaald voor het in behandeling nemen van het verzoek tot aankoop. Op het moment dat besloten wordt dat de aankoop kan doorgaan, zal dit bedrag worden verrekend met de koopsom bij de notariële akte van levering. Op het moment dat negatief wordt besloten op het verzoek, vervalt de € 100,00 aan de gemeente.
2. De aangevraagde groen- of reststrook grenst aan het eigendom van de verzoeker.  
Het is algemeen gebruik dat groen- en reststroken alleen worden verkocht aan eigenaren van het aangrenzende perceel. Dit voorkomt versnippering van eigendommen.
3. Er geen sprake is van burenbelang.  
Per verzoek tot aankoop wordt bekeken of omwonenden eventueel ook belang hebben bij de te koop gevraagde groen- of reststrook. In dat geval moet de verzoeker op eigen initiatief een verklaring van geen bezwaar van de belanghebbenden overleggen aan de gemeente. Een verzoek tot aankoop van groen- en reststroken, waarbij de grond achter het perceel van de burens ligt, wordt in principe afgewezen.

### **Toetsingscriteria**

Om een duidelijk en transparant beleid te kunnen waarborgen, wordt elk verzoek getoetst aan vooraf vastgestelde toetsingscriteria. De toetsingscriteria zijn:

1. **De aangevraagde groenstrook is gemeentegrond**  
Als dat zo is dan kan de gemeente in haar hoedanigheid van privaatrechtelijke eigenaar besluiten tot verkoop.
2. **De aangevraagde groenstrook grenst aan het perceel van koper**  
Het is algemeen gebruik dat groenstroken alleen verkocht worden aan eigenaren van het aangrenzende perceel. Dit voorkomt versnippering van eigendommen. Wanneer het door het verleggen van een achterpad toch mogelijk wordt om een groenstrook te verkopen, kan als hier geen andere belangen geschaad worden, hiervan worden afgeweken. De kosten van het verleggen van het pad zijn voor de koper.
3. **Geen burenbelang**  
Per aanvraag wordt bekeken of omwonenden eventueel ook belang hebben bij het perceel grond. In dat geval moet de aanvrager een verklaring van geen bezwaar van de belanghebbenden

overleggen. Een verzoek tot aankoop van openbaar groen, waarbij de grond achter het perceel van de burens ligt, wordt in principe afgewezen.

**4. Functioneel groen wordt niet verkocht**

De term functioneel groen is aan interpretatie onderhevig. Functioneel groen moet gezien worden als groen met een duidelijke functie zoals structurerend, afschermend of ecologisch. Met het oog op behoud van de specifieke functies van het groen worden groenstroken niet verkocht.

- Structurerend groen is geleidend, beeldbepalend groen dat bijdraagt aan stedenbouwkundige kwaliteit.
- Afschermend groen: groenstroken die bijvoorbeeld speelplekken afschermen van wegen of woonpercelen. Deze groenstroken verhogen de veiligheid en voorkomen en beperken overlast.
- Ecologische functie: groenstroken die een belangrijk (onderdeel van een) leefgebied of verbinding vormen voor flora en fauna.

Bij twijfel wordt de grond niet verkocht.

**5. Beeldbepalende en waardevolle bomen**

Om bomen die beeldbepalend zijn (of kunnen worden) voor de woonomgeving te behouden, worden groenstroken waarin de bomen staan of die in de directe omgeving van deze bomen liggen niet verkocht.

**6. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen**

Indien de gemeente verwacht dat ze in verband met toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen belang heeft bij het in eigendom hebben van de groenstrook, wordt deze groenstrook niet verkocht.

**7. Kabels en leidingen**

Hoewel er juridisch voorwaarden te stellen zijn aan de toegankelijkheid van nutsvoorzieningen, die voldoende garantie geven met betrekking tot de bereikbaarheid bij uitgifte van een groen- of reststrook, blijkt de praktijk anders. Het is voor de gemeente/nutsbedrijven toch vaak moeilijk om in de praktijk toegang te krijgen tot deze percelen c.q. locaties. Daarom worden groen- en reststroken waarin zich nutsvoorzieningen bevinden niet verkocht.

Dit geldt niet indien er een huisaansluiting in de grond aanwezig is die ten behoeve van de aangrenzende woning is gelegd en de juridische eigenaar van desbetreffende woning het verzoek tot aankoop heeft ingediend.

Om inzicht te krijgen in de ligging van kabels en/of leidingen wordt er door de gemeente voor een eventuele overdracht een KLIC (Kabels en Leidingen Informatie Centrum) melding gedaan. De vakinhoudelijke afdeling beoordeelt vervolgens of er in de groen- of reststrook nutsvoorzieningen aanwezig zijn.

**8. Verkeersonveilige situatie**

Als door verkoop van de groenstrook een verkeersonveilige situatie ontstaat, wordt de groenstrook niet verkocht.

**9. Gevolgen voor onderhoud**

Het omliggende groen of de waterkant moet na verkoop van de groenstrook goed bereikbaar zijn en onderhouden kunnen worden. Bij de verkoop van een deel van een groenstrook moet er gekeken worden of het resterend groen goed onderhouden kan blijven en dat de onderhoudskosten niet te hoog worden. Bij groenstroken die grenzen aan waterlopen geldt de keur van het Waterschap.

**10. Het gebruik en de bestemming**

Als er openbaar groen verkocht wordt, is het de bedoeling dat het groen blijft. Meestal heeft de te koop gevraagde groen- of reststrook volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming 'openbaar groen' of 'openbaar gebied'. Een groenstrook of het openbaar gebied is ooit aangelegd ten behoeve van het algemeen belang, om bij te dragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De verkochte groenstrook moet gebruikt worden als tuingrond. Formeel gezien bestaat er privaatrechtelijk geen belemmering om gronden met deze bestemming te verkopen. Het gebruik van deze gronden voor privédoeleinden (ook al gaat het alleen om tuin en tuininrichting) is echter in strijd met de bestemming 'openbaar groen' of 'openbaar gebied'. De gemeente Meerssen past de bestemming van het verkochte perceel aan naar de feitelijke situatie bij de eerstkomende reguliere herziening van het bestemmingsplan.

**11. Groenstrook in zijn geheel verkopen**

Als de groenstrook verkocht wordt, wordt deze in principe in zijn geheel verkocht. Als deze bijvoorbeeld langs een rij huizen ligt moet de hele rij een gedeelte van de groenstrook willen kopen. Als dit niet het geval is kan de aanvraag worden afgewezen. Bij brede groenstroken is het in sommige gevallen wel mogelijk om een deel te kopen als de groenstructuur dan behouden blijft.

### **Grondprijs**

De grondprijs van groen- en reststroken is opgenomen in het grondprijsoverzicht, zoals bepaald in de 'nota grondbeleid 2010', onder 'Reststroken'. De grondprijs zal ieder jaar opnieuw worden vastgesteld bij de begrotingsbehandeling in de gemeenteraad. Onderhandelen over de vastgestelde grondprijs is niet mogelijk.

- € 15,- per m<sup>2</sup> voor grond welke is gelegen op 40 of meer meter van de openbare weg en welke als achtertuin zal worden gebruikt;
- € 25,- per m<sup>2</sup> voor grond binnen 40 meter van de openbare weg en welke bij de koper op grond van een andere titel in gebruik is als tuin en welke belast is met een zakelijk recht;
- € 30,- per m<sup>2</sup> voor grond als bedoeld onder 2 maar dan zonder belasting met een zakelijk recht
- € 50,- per m<sup>2</sup> voor grond welke als openbaar groen c.q. voor een andere functie in gebruik c.q. onderhoud bij de gemeente was.

Het college kan gemotiveerd van deze prijzen afwijken op basis van een taxatie door een onafhankelijk taxateur.

### **Bijkomende kosten**

Bij de verkoop van groen- en reststroken worden bijkomende kosten gemaakt. Alle bijkomende kosten worden doorberekend aan de verzoeker. Bijkomende kosten zijn onder andere:

- de notariskosten
- kadasterkosten
- de overdrachtsbelasting of BTW

### **Handhaving illegaal gebruik**

Binnen de gemeente Meerssen is een groot aantal groen- of reststroken zonder toestemming van de gemeente door particulieren in gebruik genomen. Daarbij gaat het vooral om gevallen waarbij een aan de tuin (voor-, zij-, achtertuin) grenzend stukje gemeentegrond bij de betreffende tuin is getrokken. Deze ingebruikneming komt voor door de gehele gemeente. Zowel in het buitengebied, waar het voornamelijk bermen betreft, als binnen de bebouwde kom, waar het voornamelijk de openbare groenvoorziening betreft.

Optreden door de gemeente is gewenst omdat het risico bestaat dat de gemeente na verloop van tijd geen aanspraak meer kan maken op de gronden door verjaring. Daarnaast kan het illegaal gebruik van groen- of reststroken door particulieren een belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen of noodzakelijk onderhoud aan nutsvoorzieningen.

### **Nieuwe constatering van illegaal gebruik**

Nieuwe geconstateerde gevallen van illegaal in gebruik genomen gronden vallen onder deze beleidsnotitie 'verkopen van groen- en reststroken'. De hiervoor opgenomen toetsingscriteria worden toegepast bij de beoordeling of deze illegaal in gebruik genomen gronden verkocht kunnen worden. Als de betreffende groen- of reststrook verkocht kan worden, wordt de grondprijs bepaald zoals in deze notitie is opgenomen.

### **Bevoegdheid college**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het stellen van nadere regels c.a. en kan in voorkomende gevallen, mits voldoende beargumenteerd, afwijken van bovenstaande criteria of kan nieuwe criteria toevoegen.