

Nota restgroen 2021-2025

1 Inleiding

1.1 Aanleiding Nota Restgroen

Bij de gemeente West Betuwe komen regelmatig aanvragen binnen over koop, huur of ingebruikname van openbare groenstroken/snippergroen of restpercelen, grenzend aan particulier dan wel zakelijk eigendom. Daarnaast worden percelen gemeentegrond ongevraagd in gebruik genomen.

Op 1 januari 2019 zijn de voormalige gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal gefuseerd tot de gemeente West Betuwe. De voormalige gemeenten hadden ieder hun eigen beleid voor de uitgifte van openbaar groen, ook wel snippergroen of reststroken gemeentegrond genoemd. Ook werd in de voormalige gemeenten verschillend omgegaan met de handhaving van groenstroken die zonder toestemming van de gemeenten in gebruik genomen waren.

Als gevolg van de fusie is het gewenst dat de gemeente West Betuwe nieuw uitgiftebeleid voor openbaar groen vaststelt. Deze nieuwe nota moet de te doorlopen procedures harmoniseren en transparantie en uniformiteit scheppen bij de uitgifte van reststroken. In de wet Arhi (wet Algemene regels herindeling) is vastgelegd dat de oude beleidsplannen twee jaar geldig blijven na de herindeling.

Recent is de Nota grondbeleid West Betuwe vastgesteld. De onderhavige nota geeft nadere invulling aan een deelonderwerp van de Nota Grondbeleid West Betuwe.

1.2 Doel van nota

Deze nota kent in het kader van de harmonisatie de volgende doelen:

- Het vaststellen van uitgangspunten, waaraan de verkoop en verhuur van restgroen moet worden getoetst;
- Het vaststellen van de procedure van verkoop en verhuur;
- Het vaststellen van verkoop- en verhuurprijzen;
- Het vastleggen van de handelswijze bij onrechtmatig ingebruikname van groenstroken.

1.3 Definitie restgroen

Restgroen is openbaar groen dat:

- In eigendom is bij de gemeente;
- Grenst aan het eigendom van aanvrager (particulier dan wel ondernemer);
- Niet als bouwkaavel bestemd is/wordt;
- Niet voor de uitoefening van de gemeentelijke taak nodig is en slechts in beperkte mate dienend is aan het openbaar gebied;
- Maximaal 150 m² groot is.

1.4 Bestaande beleidskaders

Het restgroenbeleid van de voormalige fusiegemeenten was vastgelegd in:

- Nota Snippergroen 2013, voormalige gemeente Lingewaal;
- Nota Grondbeleid 17 juni 2014, voormalige gemeente Lingewaal;
- Nota Grondzaken 2010 - 2014, voormalige gemeente Neerijnen;
- Evaluatie Nota Grondzaken 2010 – 2014, voormalige gemeente Neerijnen;
- Nota Grondbeleid 2016-2020, voormalige gemeente Geldermalsen;
- Actualisatie gemeentegrond 2017, voormalige gemeente Geldermalsen;

2 Uitgiftebeleid van restgroen

2.1 Verkopen op huren

Nieuwe uitgifte

Uitgifte vindt in principe plaats op basis van verkoop. Verhuur van restgroen is niet wenselijk. Verhuur-overeenkomsten (en ook gebruiksovereenkomsten) worden afgesloten op persoonlijke titel. In de praktijk blijkt dat bij verandering van eigenaar van het aangrenzend perceel/woning, de gemeente regelmatig niet in kennis gesteld wordt van de eigendomswijziging en daarmee de beëindiging van de huurovereenkomst. Hierdoor kan onrechtmatig gebruik ontstaan van de opvolgend eigenaar, met het risico van verjaring. Daarnaast zijn er met de verhuur hogere administratieve lasten en kosten gemoeid dan bij een verkoop.

Verhuur wordt enkel als oplossing gezien indien sprake is van bijzondere omstandigheden. Redenen hiervoor kunnen zijn het tijdelijk gebruik van grond voor een bepaald doel of activiteit of vanwege toekomstige ontwikkelingen waardoor de gemeente de grond in de toekomst nodig heeft. Daarnaast kan de aanwezigheid van kabels en leidingen (waarbij het vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van onderhoud, vervangen etc. niet voldoende zekerheid biedt) aanleiding geven om te verhuren.

Huuropvolging

Een huurovereenkomst van restgroen gaat bij overdracht van de (aangrenzende) woning niet automatisch over op de nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaar dient de gemeente te benaderen over het door de vorige eigenaar gehuurde perceel. De gemeente zal onderzoek doen naar de mogelijkheid tot verkoop van het eerder verhuurde stuk gemeentegrond. Mocht verkoop van de grond mogelijk zijn, dan wordt het perceel te koop aangeboden aan de nieuwe eigenaar. Wenst de nieuwe eigenaar niet over te gaan tot koop dan wordt de grond in principe weer als openbaar gebied ingericht en onderhouden. Dit kan leiden tot ongewenste situaties (bijvoorbeeld optreden van een structuur van 'vertanding', waarbij inhammen ontstaan) of ontstaan van moeilijk te bereiken of te onderhouden hoeken). Er kan dan alsnog besloten worden om aan de opvolgend eigenaar te verhuren. Ook ligt wederverhuur voor de hand indien verkoop ongewenst is.

2.2 Koop- of huurwoning

Er wordt slechts verkocht aan eigenaren van aangrenzende percelen/woningen en niet aan huurders. De huurder kan bij verkoop van restgroen immers ook na zijn vertrek als huurder nog rechten op het perceel doen gelden. In voorkomende gevallen dat een huurder een verzoek indient tot aankoop van een perceel grond, kan deze eventueel doorverwezen worden naar de eigenaar van de woning (bijvoorbeeld een woningbouwcorporatie). De eigenaar kan indien gewenst een verzoek tot aankoop indienen bij de gemeente

2.3 Actief benaderen van eigenaren

Percelen openbaar groen die niet door derden in gebruik genomen zijn, maar die ook niet van belang zijn voor de uitoefening van de gemeentelijke taak en passen binnen de definitie van restgroen komen eveneens voor verkoop in aanmerking. Aangrenzende eigenaren kunnen hiervoor zelf een verzoek tot aankoop indienen bij de gemeente of de gemeente benadert de eigenaren actief door het sturen van een aanbod.

Ook ten aanzien van reststroken die door de gemeente verhuurd zijn, is het gewenst om huurders van reststroken een aanbod te doen om tot aankoop over te gaan.

2.4 Bestemming restgroen

Over het algemeen hebben de percelen restgroen een afwijkende bestemming ten opzichte van het perceel waarvan het onderdeel gaat uitmaken (veelal uitbreiding van tuin). Het gevolg is dat de nieuwe situatie niet meer met het bestemmingsplan overeenstemt. Het is niet zinvol om bij elke verkoop een herziening van het bestemmingsplan door te voeren. Daarom vindt aanpassing van de bestemming plaats bij een integrale herziening van het bestemmingsplan (na invoering van de Omgevingswet treedt hiervoor het omgevingsplan in de plaats).

3 Toetsingscriteria

3.1 Inleiding

Een aanvraag tot koop van restgroen wordt geïnventariseerd en getoetst aan gemeentelijke belangen en beleidsterreinen. De toetsing heeft als doel te voorkomen dat de verkoop van restgroen de (toekomstige) kwaliteit van de omgeving verstoort. Hieronder volgt een opsomming van veelvoorkomende aspecten. Deze opsomming is niet limitatief. De gemeente is bevoegd om aanvullende redenen aan te voeren om restgroen niet te verkopen (of te verhuren). Alle percelen die voor verkoop in aanmerking komen zullen ter advies worden voorgelegd aan de afdeling Fysiek Domein, taakvelden Verkeer en beleid en beheer Openbare Ruimte, zodat eventuele verkoop van percelen grond toekomstige plannen niet dwarsboomt.

3.2 Toetsingscriteria bij verkoop

Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en strategisch grondbezit

Indien de gemeente verwacht dat zij in verband met toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen belang heeft bij het in eigendom hebben van bepaalde percelen, dan worden deze percelen niet verkocht. Dergelijke percelen worden dan als strategisch grondbezit van de gemeente aangemerkt.

Voorkomen van versnippering

Verkoop mag niet ten koste gaan van het efficiënt beheren en onderhouden van groen. Het eventueel resterende openbaar groen dient in verband hiermee een bepaalde minimale breedte en omvang te behouden, afhankelijk van de specifieke onderhoudssituatie.

Verkoop mag niet leiden tot een onlogische indeling van het openbaar groen, bijvoorbeeld bij gedeeltelijke versmalling van het openbaar groen. Ook kan door verkoop van groenstroken vertanding' optreden en kan besloten worden om alleen tot verkoop over te gaan als ook de burens een soortgelijk deel van een groenstrook aankopen.

Behoud van waterhuishoudkundige functie

Verkoop van (delen van) watergangen vindt niet plaats als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast en/of het onderhoud hierdoor wordt belemmerd.

Kabels en leidingen

Voorafgaand aan de verkoop, onderzoekt de gemeente of er kabels en/of leidingen aanwezig zijn. Indien er kabels en leidingen aanwezig zijn, wordt alleen tot verkoop overgegaan, als de nutsbedrijven en/of de gemeente geen bezwaren hebben tegen:

- het omleggen van de kabels en/of leidingen (de kosten van het omleggen zijn altijd voor rekening van de koper); of
- het vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van de kabels en of leidingen. Hiermee wordt verzekerd dat het eigendom van de kabels en leidingen bij de nutsbedrijven en of de gemeente blijft en is de instandhouding (onderhoud en vervanging) gewaarborgd.

Bij de aanwezigheid van kabels en leidingen wordt aan nutsbedrijven (en intern bij de gemeente) de vraag voorgelegd of er verkocht kan worden en zo ja, onder welke voorwaarden (bepalingen zakelijk recht). In principe wordt een perceel waarin een vrijvervalriool of een rioolput ligt niet verkocht in verband met het onderhoud.

Groenstructuur

Indien het restgroen deel uit maakt van de (hoofd)groenstructuur of aangemerkt is als beeldbepalend groen of monumentale bomen bevat, komt het restgroen veelal niet voor verkoop in aanmerking. Daarnaast kan de verkoop van restgroen bijvoorbeeld ongewenst zijn indien dit verdere 'verstening' van de omgeving tot gevolg heeft.

Verkeerssituatie

In relatie tot de verkeerssituatie geldt het volgende voor de verkoop van restgroen:

- Verkeersverbindingen: openbare grond wordt niet verkocht als dit ten koste gaat van infrastructuur die aangelegd is ten behoeve van voertuigen en/of voetgangers;
- Verkeersveiligheid: openbare grond wordt niet verkocht als hierdoor de verkeersveiligheid in gevaar komt of kan komen;
- Parkeren: in die situaties dat er sprake is van een hoge parkeerdruk wordt openbaar groen niet verkocht als de ruimte aangewend kan worden voor het realiseren van parkeerplaatsen.

Bodem en grondwater

De kwaliteit van de bodem en/of het grondwater kan aanleiding geven om niet te verkopen dan wel te verkopen onder voorwaarden (bijvoorbeeld met aanvullende afspraken over sanering).

Nieuwbouwwijken

Bij de realisatie van nieuwbouwwijken zijn de groenstructuren betrokken in de stedenbouwkundige visie. Per definitie zal bij jonge woonwijken dan ook geen sprake zijn van restgroen. In de wijk De Plantage in Meteren wordt dan ook geen restgroen verkocht.

Klimaatadaptatie

In toenemende mate hebben te maken met klimaatverandering. Het wordt warmer er zijn meer en grotere regenbuien naast langere periodes van droogte. De relevante bijdrage die percelen in het openbaar groen kunnen vervullen in de klimaatadaptatie, wordt meegenomen in het afwegingsproces of restgroen kan worden verkocht. Als de bijdrage van het groen in de opvang van wateroverlast en/of het beperken van droogte en hitte van belang is, kan besloten worden om niet tot verkoop van restgroen over te gaan.

3.3 Toetsingscriteria bij verhuur of ingebruikgeving

De toetsingscriteria die van toepassing zijn op verkoop zijn eveneens van belang bij de beoordeling of de gemeente bereid is tot verhuur of ingebruikgeving van restgroen. Criteria die verkoop niet mogelijk maken, kunnen niet van toepassing zijn op een verhuursituatie en juist reden zijn om tot verhuur of ingebruikgeving over te gaan (bijvoorbeeld in verband met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen).

4 Prijzen

4.1 Grondprijzen restgroen voormalige fusiegemeenten

De volgende grondprijzen werden in de voormalige fusiegemeente van de gemeente West Betuwe gehanteerd.

Voormalige gemeente Geldermalsen

verkoop binnen de bebouwde kom:

- particulieren: € 100,- per m²;
- ondernemers: € 135,- per m², indien bedrijfsbestemming mogelijk is/wordt.

verkoop buiten bebouwde kom:

- tot 70 m²: € 100,- per m², vanaf 70 m²: € 40,- per m² (bij woning/agrarisch huisperceel);
- € 40,- per m², indien gelegen ter hoogte van agrarische bedrijfsbebouwing;
- € 6,50 per m², indien gelegen ter hoogte van agrarische percelen;
- € 100,- per m², indien gelegen ter hoogte van bedrijfsbebouwing (niet agrarisch).

Voormalige gemeente Lingewaal

- verkoop tot 50 m²: € 75,- per m²
- de volgende 50 m²: € 37,50 per m²
- de volgende 50 m²: € 18,75 per m²
- alles boven 150 m²: op basis van taxatie.

Voormalige gemeente Neerijnen

- tot 20 m²: door middel van grenscorrectie (om niet) overdragen (periodiek in een bulkakte);
- 20 tot 150 m²: € 90,- per m² ;
- als er een beperking is (zakelijk recht voor kabels en leidingen): € 60,- per m²
- restgroen in het buitengebied (berm): € 40,- per m².

4.2 Grondprijzen restgroen

In verband met een eenduidig beleid is er voor gekozen om een vast bedrag als basis te nemen voor deze grondprijs. Bij de bepaling van de grondprijs is rekening gehouden met de restgroenprijzen van de voormalige fusiegemeenten en is onderzoek gedaan naar de in de regio vastgestelde restgroenprijzen.

In de grondprijs voor restgroen wordt geen staffel gehanteerd. Tot 150 m² mag aangenomen worden dat een eenheidsprijs recht doet aan de waardetoeename van het aangrenzend perceel, waar het restgroen deel van uit gaat uitmaken. In voorkomende gevallen, waarbij dit leidt tot een ongewenst prijsniveau, kan hiervan gemotiveerd (met taxatierapport) afgeweken worden.

Op grond hiervan is de volgende grondprijs en voorwaarden vastgesteld:

- De standaardgrondprijs voor de verkoop van restgroen bedraagt € 100,- per m²;
- Indien de ligging, oppervlakte of gebruiksmogelijkheden hiertoe aanleiding geven kan op basis van een nadere motivering van de grondprijs voor restgroen worden afgeweken;
- De kosten van de aankoop, waaronder verleggingskosten voor kabels en leidingen, taxatierapport, inmetingskosten door het kadaster, overdrachtsbelasting en notariële kosten zijn voor rekening van de koper;

4.3 Huurprijs restgroen

De huurprijs van restgroen bedraagt, bij aanvang van de huurperiode, 5 % van de verkoopprijs per m² per jaar, zijnde € 5,- per m² per jaar met een minimum van € 75,- per jaar. In de huurovereenkomst wordt bepaald dat de huurprijs eens in de vijf jaar geïndexeerd wordt aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek gehanteerde (meest recente) CPI-indexcijfer.

5 Procedure

5.1 Procedure verkoop

Hieronder volgt de verkoopprocedure van een perceel restgroen. De uitvoering hiervan geschiedt door het team Vastgoed en Grond.

1. Een verzoek tot aankoop van restgoed wordt ingediend via www.westbetuwe.nl/aankoop-restgroen. Ook is het mogelijk dat verkoop plaats vindt door aanbieding van grond door de gemeente. De volgende informatie is nodig alvorens het verzoek te kunnen behandelen. Het betreft het volgende:
 - correspondentiegegevens van de aanvrager (naam, adres, telefoonnummer en emailadres;
 - tekening, foto's en/of beschrijving van het aan te kopen restgroen;
2. De aanvraag wordt vervolgens in behandeling genomen waarbij de aanvraag door verschillende gemeentelijke teams getoetst en beoordeeld wordt. Als de uitkomst van de beoordelingen negatief is dan wordt het verzoek afgewezen.
3. Bij positieve beoordelingen wordt een KLIC-melding gedaan. Blijkt de aanwezigheid van kabels en leidingen dan worden betreffende nutsbedrijven verzocht om te beoordelen of en zo ja, onder welke voorwaarden (omleggen van kabels en leidingen dan wel vestigen van een zakelijk recht) er verkocht kan worden;
4. Er vindt standaard geen zogenaamd 'verkennd bodemonderzoek' plaats bij de verkoop van restgroen, tenzij bekend is uit beschikbare gegevens uit het verleden dat het perceel (mogelijk) verontreinigd is. Hiervoor wordt het Bodemloket en eventueel de Omgevingsdienst Rivierenland geraadpleegd.
5. De gemeente stelt de koopovereenkomst met bijbehorende tekening op die ter beoordeling verzonden wordt aan de koper. Daarna vindt de ondertekening plaats door koper en de gemandateerde teamcoach van de gemeente.
6. De koopovereenkomst wordt ter afwikkeling verzonden aan de notaris. De notaris maakt de akte van levering op.
7. Aangezien een perceel restgroen veelal een gedeelte betreft van een groter kadastraal perceel, dienen de nieuwe grenzen van het perceel te worden bepaald. Kadastrale inmeting van het restperceel kan vóór of na de levering plaatsvinden. Bij restpercelen die kleiner zijn dan 100 m2 met een koopsom van minder dan € 5.000,-- is het kadastrale tarief lager dan bij een inmeting achteraf (levering op basis van 'voorlopige kadastrale grenzen' middels 'Splits'). Bij percelen restgroen groter dan 100 m2 of met een hogere koopsom dan € 5.000,-- is het uit kosten oogpunt voor koper interessant om de inmeting vóór de levering te laten plaatsvinden. Bij de kadastrale inmeting is een medewerker van de gemeente aanwezig.

5.2 Procedure huur en gebruik

Bij een aanvraag tot (weder)huur of ingebruikname wordt in eerste instantie beoordeeld of verkoop mogelijk is (zie hoofdstuk 2.1). Blijkt verkoop ongewenst dan wordt, evenals bij verkoop, een aanvraag tot huur of ingebruikname intern getoetst en beoordeeld binnen de verschillende teams van de afdeling Fysiek Domein van de gemeente en wordt een KLIC-melding gedaan. De aanwezigheid van kabels en leidingen zijn in geval van huur en gebruik doorgaans minder bezwaarlijk dan bij verkoop. Wel worden in dergelijke situaties bijzondere bepalingen in de overeenkomst opgenomen.

Na een positieve beoordeling van de aanvraag, stelt de gemeente de huur- of gebruiksovereenkomst op, die ter beoordeling verzonden wordt aan huurder/gebruiker en vervolgens ondertekend wordt. In de overeenkomst wordt bepaald dat de overeenkomst eindigt bij verkoop van het aangrenzende perceel (met woning) van huurder/gebruiker.

Bij verhuur wordt jaarlijks een factuur verzonden aan huurder ter betaling van de (jaarlijks geïndexeerde) huurprijs.

5.3 Bevoegdheden

In artikel 160, eerste lid van de Gemeentewet is bepaald dat het college bevoegd is tot besluitvorming over privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals aan- en verkopen. Die bevoegdheid is door het college gemandateerd bij het mandaatbesluit gemeente West Betuwe, d.d. 15 januari 2019 en het daarbij vastgestelde mandaatregister.

Aan de teamleider Fysiek Domein is gemandateerd:

- het nemen van besluiten tot verhuur en ingebruikgeving van grond en het verrichten van de daarvoor benodigde rechtshandelingen;
- het nemen van besluiten tot het aangaan van overeenkomsten voor te leveren goederen en het verrichten van de daarvoor benodigde rechtshandelingen zoals verkoop van restgroen;
- en het nemen van besluiten tot het beëindigen van huurovereenkomsten en ingebruikgevingen.

6 Onrechtmatig gebruik gemeentegrond

6.1 Inleiding

Op verschillende locaties in de gemeente wordt onrechtmatig gebruik gemaakt van gemeentegrond. Het gaat hier om situaties waarin burgers delen van het openbaar groen, grenzend aan hun tuin, in gebruik nemen en het inrichten als privé-tuin. De gemeente kan hier last van hebben ten tijde van werkzaamheden of bij het verkopen van gemeentegrond. Onrechtmatig gebruik leidt verder tot de volgende problemen:

- de stedenbouwkundige eenheid kan in gevaar komen;
- het ontbreken van een gestructureerde aanpak leidt tot rechtsongelijkheid: burgers die restgroen van de gemeente kopen versus burgers die restgroen zonder toestemming in gebruik nemen;
- het signaleren en opheffen van onrechtmatig in gebruik genomen grond is een tijdrovende bezigheid;
- gebruikers kunnen zich als bezitter na verloop van tijd beroepen op verjaring;

Om stappen te maken in het terugdringen van het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond is in 2016 in de voormalige gemeente Geldermalsen, op basis van een plan van aanpak, een pilotproject gestart in de wijken Acquoy en Beesd. De positieve resultaten hebben vervolgens geleid tot de vaststelling van de beleidsnotitie 'Actualisatie gemeentegrond 2017'. Vervolgens is het project 'actualisatie gebruik gemeentegrond' verder uitgerold in de voormalige gemeente Geldermalsen.

6.2 Stand van zaken en vervolg

Een groot deel van de voormalige Gemeente Geldermalsen is inmiddels geactualiseerd. Dat wil zeggen dat de gebruikssituaties in overeenstemming zijn gebracht met de juridische situatie. Dat heeft tot veel duidelijkheid geleid bij zowel de gemeente als bij inwoners en particulieren.

In de loop van 2021 zal de actualisatie van de voormalige gemeente Geldermalsen afgerond worden waarna ook het grondgebied van voormalige gemeenten Neerijnen en Lingewaal wordt doorlopen.

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe van 22 december 2020.

De secretaris,

De burgemeester,