

Nota groenstroken 2023

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2022;

gelet op de Gemeentewet, Wet ruimtelijke ontwikkeling, toekomstige Omgevingswet, Boek 7, titel 5 BW, Didam-arrest, BBV en de Financiële verordening gemeente Land van Cuijk 2022;

besluit:

1. vast te stellen de Nota grondbeleid 2023 gemeente Land van Cuijk (inclusief bijlagen: Nota kostenverhaal 2023, Nota pachtbeleid 2023 en Nota groenstroken 2023) met inachtneming van het volgende:
 - a. het in de Nota grondbeleid 2023 gemeente Land van Cuijk op pagina 22 onderaan genoemde maximum percentage van 10% verlaagde grondprijzen ten behoeve van starters te wijzigen in een percentage van 25% voor dit jaar;
 - b. deze wijziging van het kortingspercentage zo spoedig mogelijke in een tussentijdse grondprijzenbrief op te nemen;
 - c. het maximum percentage verlaagde grondprijzen ten behoeve van starters daarna op te nemen in de jaarlijkse grondprijzenbrief;
 - d. de in de Nota grondbeleid 2023 gemeente Land van Cuijk op pagina 23 bovenaan opgenomen tekst "Om misbruik van de kortingsregeling tegen te gaan kan een anti-speculatiebeding worden opgenomen." te wijzigen in "Om misbruik van de kortingsregeling tegen te gaan zal een anti-speculatiebeding worden opgenomen.";
2. de Uitwerking Fonds Ruimtelijke kwaliteit gemeente Sint Anthonis d.d. 25 oktober 2018 geldend te verklaren voor de gemeente Land van Cuijk voor zover betrekking hebbende op de berekening van de bijdrage voor de voorziening genoemd bij beslispunt 3;
3. in te stellen van de voorziening "Verbetering Ruimtelijke kwaliteit";
4. de Financiële verordening gemeente Land van Cuijk 2022 te wijzigen door onderstaand lid toe te voegen aan artikel 8 over informatieplicht:
 - d. aankopen van strategische gronden/onroerende zaken groter dan € 5.000.000 en/of wanneer wordt afgeweken van de gestelde voorwaarden in de Nota grondbeleid 2023 gemeente land van Cuijk.;
5. de volgende regelingen/beleid vervallen te verklaren:
 - a. Boxmeer:
 - i. Notitie verpachting landbouwgronden;
 - ii. Herziene notitie verkoop landbouwgronden;
 - iii. Beleid inzake verhuur en verkoop groen- en reststroken;
 - b. Cuijk:
 - i. Grondbeleid;
 - ii. Grondprijnsbeleid 2013;
 - iii. Groen- en reststrokenbeleid;
 - iv. Erfpachtvoorwaarden bedrijventerreinen gemeente Cuijk 2015;
 - v. Bouwvolumebijdrage;
 - c. Mill en Sint Hubert:
 - i. Nota Grondbeleid 2010;
 - ii. Grondprijnsdifferentiatie 2018;
 - iii. Beleidsnota verkoop/verhuur/ingebruikgeving gemeentegrond;
 - iv. Verkoop vaste pachtgronden;
 - d. Sint Anthonis:
 - i. Nota integraal Grondbeleid 2019-2023 (wetgeving, verwerving, uitgifte, strategie, pacht-, en groenstrokenbeleid);
 - e. Grave:
 - i. Nota Grondbeleid & Grondexploitatie 2013;

- ii. Groen- en reststrokenbeleid.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1 januari 2022 zijn de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis samen gegaan naar één gemeente: Land van Cuijk. Vijf verschillende gemeenten met ieder eigen beleid op het gebied van grondbeleid, kostenverhaal, pacht en de uitgifte van groenstroken. Herindeling van de gemeenten vraagt om harmonisatie van het vigerende beleid. De benodigde harmonisatie biedt direct de gelegenheid voor actualisatie van het beleid.

De resultaten van de harmonisatie en actualisatie is opgenomen in de nieuwe nota grondbeleid 2022. Een onderdeel van het grondbeleid is het groenstroken beleid dat in deze rapportage (bijlage 3 bij de nota grondbeleid) is uitgewerkt.

1.2 Groenstroken beleid in relatie tot grondbeleid

Het groenstroken beleid gaat over snippergroen in de woonwijken binnen de gemeente Land van Cuijk. Deze groenstroken zijn over het algemeen ooit aangelegd in het kader van de woningbouwontwikkeling en zijn in eigendom en beheer van de gemeente. Deze groenstroken worden in enkele gevallen gevraagd of ongevraagd in gebruik genomen door aanwonenden. Het groenstrokenbeleid bevindt zich dan ook op het raakvlak van het grondbeleid, het beheer van het openbaar groen en het handhavingsbeleid.

1.3 Doel van het beleid

Het doel van dit beleidsdocument is inzicht geven in de criteria voor verkoop of ingebruikgave van snippergroen, het prijzenbeleid dat hierbij wordt gevoerd en hoe wordt omgegaan met strijdig gebruik (handhaving). Deze onderwerpen komen in de volgende hoofdstukken aan bod. Voordat wordt ingegaan om de criteria voor uitgifte van snippergroen, wordt het kader geschetst voor het beleid.

1.4 Kader voor het beleid

Snippergroen is het openbaar groen dat geen structuurgroen (meer) is. Dit snippergroen is eigendom van de gemeente en grenst aan particulier grondeigendom. Het is mogelijk om dit snippergroen te verkopen, verhuren of in bruikleen te geven. Het komt ook voor dat deze stroken groen zonder toestemming van de gemeente in gebruik zijn/worden genomen. Als gevolg van deze situaties kan een versnipperde en daardoor niet efficiënte beheersituatie ontstaan.

Er zijn derhalve een aantal redenen die kunnen leiden tot het uitgeven van het snippergroen. Over het algemeen zal het initiatief hiervoor komen van de aanliggende eigenaren.

Wanneer dan voldaan wordt aan de voorwaarden, zie hoofdstuk 2, dan ligt verkoop het meest voor de hand. Ook voor de meeste inwoners zal dat de voorkeur hebben. Wanneer verkoop niet de voorkeur heeft van de gemeente of de inwoner, kan mogelijk worden overgegaan tot ingebruikgave.

Er zijn locaties waar groenstroken in gebruik zijn genomen zonder dat hiervoor iets geregeld is. Er zijn verschillende redenen voor de gemeente om hier iets aan te doen en handhavend op te treden tegen de ingebruiknames. Doelstelling van deze handhaving is niet zozeer de stroken weer in beheer van de gemeente te krijgen, maar de ingebruiknames te reguleren. Dat kan door legalisatie van het gebruik. Wanneer dit niet lukt moet overwogen worden het gebruik terug te vorderen.

Handhaving heeft op dit moment geen prioriteit. Hierdoor kan wel rechtsongelijkheid tussen inwoners ontstaan. Inwoners eigenen zich een stukje gemeentegrond toe en vergroten hun tuin ten koste van de gemeenschap terwijl anderen een overeenkomst hebben afgesloten met de gemeente en de kosten daarvoor dragen.

Het kan ook zijn dat verzoeken van inwoners voor de koop of bruikleen van stroken worden afgewezen omdat niet voldaan wordt aan de randvoorwaarden. Het is daarom belangrijk om beleid te hebben waarin vastgelegd is hoe wordt omgegaan met niet geregelde ingebruiknames. Doelstelling van handhaving is om de niet geregelde ingebruiknames te reguleren. Dit kan door legalisatie van het gebruik of door het terugvorderen van het gebruik. De aanpak van deze niet geregelde ingebruiknames is een ingrijpend project voor de betrokken inwoners. In veel gevallen zullen de in gebruik genomen groenstroken namelijk al langere tijd bij de inwoners in gebruik zijn. Daarbij kan het zijn dat de betrokken inwoner veel geld heeft besteed aan het inrichten van die 'tuin'. Er zijn voorbeelden waarbij bouwwerken op de in gebruik genomen strook grond zijn gebouwd. Het terugvorderen van groenstroken zal dan op weerstand stuiten. De betrokken inwoners zullen er van alles aan doen om de betrokken groenstrook te behouden. Het handhavingsbeleid vraagt dan ook een brede inzet en betrokkenheid van politiek,

bestuur en medewerkers van onze gemeente. Iedereen moet vanuit zijn of haar rol en positie het beleid ondersteunen en uitdragen. Heldere voorwaarden en uitgangspunten zijn van groot belang.

Bij handhaving moet daarom eerst worden beoordeeld of de niet geregelde ingebruikname kan worden geregeld: beoordeeld wordt of we het snippergroen voldoet aan de eisen voor verkoop.

Is dat het geval dan worden de gebruikers aangeschreven en wordt een voorstel gedaan voor een overeenkomst.

Is dat niet het geval of wenst de gebruiker geen overeenkomst te sluiten, dan wordt het gebruik teruggevorderd.

Verjaring

Voor een deel van het niet geregelde gebruik dreigt verjaring. Inwoners die zonder toestemming gemeentegrond in bezit hebben genomen, kunnen door (bevrijdende) verjaring eigendomsrechten verwerven na een periode van onafgebroken bezit gedurende 20 jaar. Een doel van de aanpak van het niet geregelde grondgebruik is ook de verjaring te stuiten. Uitgangspunt bij de handhaving is dat er geen sprake is van verjaring. Pas na een verzoek daartoe van een inwoner zal dit worden beoordeeld.

Wie een beroep doet op verjaring moet tenminste bewijs kunnen overleggen dat hij het perceel al gedurende minstens die periode in bezit heeft. Dit bewijs kan in elke vorm worden geleverd, bijvoorbeeld door het overleggen van foto's, verklaringen, documenten et cetera. "Enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen" zoals het plegen van onderhoud en het plaatsen van beplanting is niet voldoende voor een beroep op verjaring. Uit het bezit moet eigendomspretentie blijken, bijvoorbeeld doordat het perceel is afgesloten met een ondoordringbare haag of hekwerk.

Elk beroep op verjaring moet worden beoordeeld. Als uit de interne beoordeling blijkt dat er sprake is van verjaring werkt de gemeente mee aan het opstellen van een verjaringsakte. Wanneer een geslaagd beroep op verjaring wordt gedaan, zijn de kosten voor het inschrijven van de verjaring in de Openbare Registers voor rekening van de betreffende inwoner. De mogelijkheid tot het vorderen van schadevergoeding bij verjaring bestaat, waarbij de gemeente de vastgestelde jurisprudentielijn hanteert.

In het geval intern beoordeeld wordt dat er geen sprake is van verjaring wordt het proces zoals hiervoor beschreven voortgezet.

2 Redenen uitgifte van snippergroen

2.1 Inleiding

Groenstroken in woongebieden leveren een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en daarmee aan het woon- en leefmilieu. De groenstroken zijn eigendom van de gemeente en grenzen vaak aan particulier grondeigendom. Het is daarom mogelijk om dit snippergroen te verkopen, verhuren of in bruikleen te geven. Dit kan om diverse redenen zijn. Vanuit beheersoverwegingen kan het beter zijn het groen in beheer te geven bij de particulier aan wiens eigendom het groen grenst. De gemeente kiest er echter voor niet actief groenstroken te verkopen of te verhuren, maar dit uitsluitend te doen op verzoek of in gevallen waarbij dit, als gevolg van de feitelijke situatie ter plaatse, de meest doelmatige oplossing is.

In situaties waar snippergroen zonder toestemming van de gemeente in gebruik is genomen en verjaring van het eigendom dreigt, kan wel actief actie ondernomen worden om een regeling te treffen met de gebruikers van het snippergroen. Deze situatie is evenwel niet het uitgangspunt van het beleid.

Hieronder zijn de criteria nader uitgewerkt.

2.2 Criteria voor verkoop of ingebruikgave

Wanneer burgers een verzoek tot aankoop of ingebruikgave van een aanliggende groenstrook indienen, hanteert de gemeente een ja-mits beleid. In beginsel wordt een verzoek gehanteerd, mits voldaan wordt aan de gestelde criteria.

Deze criteria zijn als volgt.

1. De groenstrook maakt geen onderdeel uit van structuurgroen. Onder structuurgroen wordt in dit kader het volgende verstaan:
 - a. De betreffende grond maakt deel uitmaakt van de structuur van de weg;
 - b. Er is sprake van waardevolle beplanting of van een monumentaal karakter dat behouden dient te blijven;
 - c. De groenstroken maken deel uit van de entree van een wijk of onderdeel daarvan.
 - d. Er zijn geen plannen om de groenstroken in de toekomst aan te wenden voor voorzieningen.

2. In de groenstrook zijn geen voorzieningen in de vorm van kabels, leidingen of riool aanwezig die bereikbaar moeten blijven.
3. De grond wordt overgedragen in de huidige staat. De uitgifte van de groenstroken mag niet leiden tot ondoelmatig beheer van overig groen als gevolg van bereikbaarheid of versnippering.

Verkoop of ingebruikgave

De gemeente heeft de voorkeur voor verkoop in plaats van ingebruikgave. Bij ingebruikgave wordt een overeenkomst getekend waarbij de gebruiker het eigendom van de grond erkent en daarvoor de gemeentegrond mag gebruiken/onderhouden. Op verzoek van de aanliggende eigenaar kan mogelijk overgegaan worden tot verkoop. Voorwaarde hiervoor is dat de koper eigenaar is van de aangrenzende woning.

Ingebruikgave is in veel gevallen een snellere en goedkopere manier om het gebruik van snippergroen te reguleren. Deze vorm leent zich daarom beter voor situaties waar sprake is van delen die in zonder instemming is gebruik genomen zijn.

Proces verkoop of ingebruikgave

Bij verkoop van een deel van de groenstrook stelt de gemeente een overeenkomst op. Deze overeenkomst wordt ter verwerking verzonden naar een door de koper te kiezen notariskantoor. Daar wordt de akte gepasseerd. De koper draagt de kosten die samenhangen met de verkoop.

Ook bij ingebruikgave stelt de gemeente de overeenkomst op. Deze overeenkomst hoeft niet naar de notaris.

Bebouwingsmogelijkheden

Gronden die in gebruik gegeven worden mogen niet worden bebouwd. Wel wordt contractueel toegestaan dat een groene afscherming wordt geplaatst om de strook grond bij de aangrenzende tuin te betrekken.

2.3 Regels voor verkoop van gronden

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een belangrijke uitspraak gedaan in het zogenaamde 'Didam'-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778). In dit arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. De uitspraak heeft gevolgen voor de verkoop van grond, maar ziet ook op verhuur en in gebruik gave.

In het kader van het snippergroen de verkoop of ingebruikgave kan in lijn met de uitspraak gesteld worden dat er niet meerdere gegadigden zijn. Over het algemeen is er maar één aanliggende bewoner/eigenaar aan wie de gemeente de grond zou willen verkopen of in gebruik geven. Verkoop of ingebruikgave aan anderen zal niet plaatsvinden omdat dit zal leiden tot inefficiënte onderhoudssituaties. Voor zover er gevallen zich zouden voordoen dat meerdere personen aanspraak zouden kunnen maken op de groenstrook, dan moet de uitspraak in acht genomen worden en zal een openbare verkoop moeten plaatsvinden. De verwachting is deze situatie zich in de praktijk niet of nauwelijks zal voordoen.

3 Prijs en kosten uitgifte snippergroen

3.1 Prijsbepaling

De prijs van het snippergroen is afhankelijk van een aantal factoren:

1. De oppervlakte van het perceel;
2. De aangrenzende bestemming.

De prijs voor het snippergroen wordt jaarlijks bepaald in de grondprijzenbrief. Op deze wijze worden markconforme prijzen gehanteerd.

Het uitgangspunt van het beleid is dat de bijkomende kosten samenhangen met de uitgifte.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk in zijn openbare vergadering van 2 februari 2023.

*De griffier,
Richard van der Weegen*

De vicevoorzitter

Twan Stiphout