

## Notitie gronduitgifte gemeente Leidschendam-Voorburg 2024

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gelet op artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet en artikel 4.81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht,

gezien het voorstel van het college d.d. 10 oktober 2023 (2031),

b e s l u i t:

De Notitie gronduitgifte gemeente Leidschendam-Voorburg 2024 vast te stellen en de vigerende Notitie gronduitgifte Leidschendam-Voorburg 2019 gelijktijdig in te trekken.

### Inleiding

De gemeente Leidschendam-Voorburg (hierna: gemeente) wordt ervaren als een mooie, groene woongemeente. Het is belangrijk dat groene karakter te behouden en versterken. Onze inwoners zien groen als een belangrijke kernkwaliteit binnen de gemeente. Het belang van groen in en rondom de stad wordt steeds duidelijker. Het draagt onder meer bij aan het klimaatbestendig maken van ons stedelijk gebied (denk aan het opvangen van piekbuien en verkoeling bij heet weer) en aan een prettige, gezonde leefomgeving voor inwoners. Dat laatste leidt tot minder stress, nodigt uit tot bewegen en zorgt voor sociale cohesie. Daarnaast is groen ook essentieel in het vergroten van de biodiversiteit. Kortom, behoud en versterking van de gemeentelijke groenstructuur is een belangrijk uitgangspunt. Reden te meer om terughoudend te zijn bij de uitgifte van gemeentegrond.

Regelmatig hebben bewoners of bedrijven de wens om gemeentegrond, vaak groenstroken, aan te kopen en te gebruiken voor de uitbreiding van hun tuin, woning of bedrijf. Omdat de gemeente haar grond maar één keer kan uitgeven behandelt de gemeente deze verzoeken zeer zorgvuldig. Uitgifte van grond leidt namelijk meestal tot een verandering in het straatbeeld en een minder groene uitstraling. De meeste verzoeken worden afgewezen, wat vaak leidt tot teleurstelling bij aanvragers. Om meer duidelijkheid te geven over de wijze waarop de gemeente beoordeelt of grond wel of niet wordt uitgegeven, heeft de gemeente beleid hiervoor opgesteld. Dit beleid toetst of gronduitgifte mogelijk én wenselijk is. Juist dat laatste zorgt voor onduidelijkheid en vragen. Want ook al kán grond uitgegeven worden, wil de gemeente dit niet in de meeste situaties. Het belang van de aanvrager om zijn of haar perceel uit te breiden staat tegenover het belang van de gemeente om veel groen te behouden voor het algemeen belang.

Het is onbegonnen werk om alle percelen binnen de gemeente in kaart te brengen die de gemeente kan verkopen en dit actueel te houden. Wel is het mogelijk om op een gronduitgiftekaart vast te leggen welke percelen mogelijk wel voor uitgifte in aanmerking komen. Voor percelen die niet op de kaart staan, is dus meteen duidelijk dat de gemeente deze niet wil verkopen of verhuren en daarom wordt het verzoek zonder inhoudelijke behandeling direct afgewezen. Alleen verzoeken tot aankoop van percelen die op de gronduitgiftekaart gemarkeerd zijn als 'mogelijk uitgiftebaar', worden in behandeling genomen. Voor deze percelen geldt dat verkoop ruimtelijk gezien wenselijk is. Wel kan het zijn dat bijvoorbeeld de aanwezigheid van kabels en leidingen alsnog leidt tot een afwijzing van het verzoek. De aanvrager ontvangt na de behandeling van het verzoek bericht of de grond uitgegeven kan worden en onder welke voorwaarden.

Deze beleidsnotitie geeft een overzicht van de gehele procedure en het gehele afwegingskader dat leidt tot een besluit om wel of niet over te gaan tot gronduitgifte; verhuur of verkoop van gemeentegrond. Ook regelt de notitie hoe de gemeente omgaat met onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond en verjaring. Het gronduitgiftebeleid wordt toegepast bij alle verzoeken tot koop van gemeentegrond, met uitzondering van bouwprojecten, reconstructies en gebiedsontwikkeling. Voor overige gronduitgifte wordt verwezen naar de Nota Grondbeleid en de Grondprijzenbrief.

## 2. Uitgangspunten gronduitgifte

De gemeente hanteert verschillende uitgangspunten bij de beoordeling van een verzoek om gronduitgifte:

1. Alleen verzoeken die betrekking hebben op percelen die op de gronduitgiftekaart zijn aangemerkt als 'mogelijk uitgeefbaar', worden (periodiek) in behandeling genomen door het college;
2. Periodiek vindt een overleg plaats tussen de toetsers van de verzoeken, het zogenoemd 'gronduitgifteoverleg'. Op de website van de gemeente is zichtbaar wanneer het eerstvolgende overleg plaatsvindt en de aanvrager een reactie kan verwachten op zijn of haar verzoek;
3. Voor ieder verzoek wordt door het college beoordeeld of uitgifte mogelijk én wenselijk is volgens het huidige beleid en wat de exacte grenzen zijn van het perceel dat wordt verkocht. Een vergelijking met vóór 2024 verkochte groenstroken telt niet mee in deze beoordeling;
4. Grond wordt in principe verkocht aan de enige gegadigde van het perceel, in principe is dat de eigenaar van het direct aangrenzende perceel;
5. Waardevolle gemeentegrond (als omschreven in Hoofdstuk 3) geeft de gemeente niet uit ;
6. Uitgifte van gemeentegrond mag niet leiden tot ingesloten eigendommen;
7. Uitgifte van gemeentegrond mag niet leiden tot onlogische kadastrale grenzen (als omschreven in paragraaf 2.5);
8. Verkoop van gemeentegrond mag niet leiden tot extra onderhoudskosten;
9. Gemeentegrond wordt uitgegeven in de staat waarin het zich bevindt;
10. Een laag onderhoudsniveau van gemeentegrond is geen criterium voor uitgifte van gemeentegrond;
11. Als het plaatsen van beplanting of bouwwerken in welke vorm dan ook (vergunningplichtige en/of vergunningvrije bouwwerken) niet wenselijk is, wordt de grond niet uitgegeven;
12. De grond wordt overgedragen in de staat waarin het zich feitelijk bevindt, dus inclusief planten, bomen of eventuele verharding en puin.

Hieronder worden alle uitgangspunten toegelicht.

### 2.1 Gronduitgifte

Iedere wijk heeft zijn eigen karakteristieken. Vanuit deze achtergrond wordt de gronduitgiftekaart vastgesteld door het college en neemt de gemeente de verzoeken in behandeling. Veel situaties verschillen van elkaar en leiden tot een andere uitkomst. Dit geldt ook voor situaties die ogenschijnlijk hetzelfde lijken. Verzoeken die de gemeente wél in behandeling neemt, toetst de gemeente daarom altijd individueel volgens het huidige gronduitgiftebeleid. Het kan zijn dat vergelijkbare groenstroken in het verleden zijn verkocht, maar dat we nu weten dat het onwenselijk is om deze groenstroken te verkopen en een ogenschijnlijk vergelijkbaar perceel niet wordt uitgegeven. Dat kan ook gelden voor percelen die volgens de gronduitgiftekaart mogelijk uitgeefbaar zijn. Bij het opstellen van de gronduitgiftekaart wordt rekening gehouden met eerder verkochte percelen gemeentegrond.

Voor veel percelen is direct duidelijk dat de gemeente de grond niet wil verkopen of verhuren. Denk hierbij aan parken, mooie groenstructuren in verschillende wijken en percelen waar bomen op staan of hoofdriolering in ligt. Ook delen van een stoep waar veel gebruik van wordt gemaakt en groenstroken in wijken waar beperkt groen aanwezig is. Nog maar weinig plekken in onze gemeente komen in aanmerking voor uitgifte. Het college van burgemeester en wethouder (hierna: het college) heeft een kaart vastgesteld met percelen die mogelijk in aanmerking komen. Alleen verzoeken die op die kaart staan aangemerkt als 'mogelijk uitgeefbaar', neem de gemeente in behandeling.

Aangezien de gronduitgiftekaart zorgvuldig wordt opgesteld en de verzoeken altijd nauwkeurig worden beoordeeld, neemt de gemeente afgewezen verzoeken niet opnieuw in behandeling. Een uitzondering hierop zijn locaties waar sprake is van gewijzigde ruimtelijke omstandigheden in de directe omgeving, zoals het verleggen van een weg. De gemeente kan wel besluiten om grond in adoptie uit te geven. Bij adoptie van gemeentegrond worden afspraken gemaakt over het onderhoud van de groenstrook, de grond mag niet bij de tuin worden getrokken en moet zichtbaar geen onderdeel uitmaken van de tuin, blijft van de gemeente en moet te allen tijde openbaar blijven. Uitgifte in adoptie valt niet onder dit uitgiftebeleid. U kunt een verzoek indienen op de website: <https://www.lv.nl/gemeentelijk-groen-adopter>.

### 2.2 Onderscheid eigenaar en huurder

Bij gronduitgifte wordt onderscheid gemaakt tussen eigenaren en huurders. Indien gemeentegrond in aanmerking komt voor uitgifte geldt het volgende uitgangspunt: een grondeigenaar koopt, een huurder huurt. Aan huurders van woningen wordt dus geen grond verkocht. Verhuurders van woningen (zoals woningbouwcorporaties) kunnen de grond wel van de gemeente aankopen, zij zijn immers eigenaren

van de grond. Bij een verzoek tot huur van gemeentegrond, kan de gemeente besluiten om de grond eerst te koop aan te bieden aan de eigenaar van de aangrenzende woning. Als blijkt dat verkoop van de grond niet mogelijk is, dan kan de grond alleen verhuurd worden in gevallen waarbij het niet verhuren leidt tot een nadeel van de huurder van de aangrenzende woning. Het niet kunnen gebruiken van gemeentegrond als tuin wordt niet gezien als een nadeel. Bestaande huurcontracten worden gerespecteerd, maar de gemeente is terughoudend bij het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten. Ook kan de gemeente volgens de voorwaarden in het huurcontract de huurovereenkomst beëindigen. Wanneer een nieuwe huurder van de woning het huurcontract van de voormalige bewoner wil overnemen, wordt opnieuw getoetst of verhuur nog steeds wenselijk en mogelijk is en kunnen nieuwe voorwaarden en een hogere huurprijs gelden.

### **2.3 Strategisch belang**

Bij mogelijke verkoop moet het zeker zijn dat de gemeente geen toekomstige plannen heeft voor de desbetreffende grond. Hiervoor vindt onder andere toetsing plaats aan vigerende of in ontwikkeling zijnde (bestemmings)plannen, uitvoeringsprogramma's en visies. Grond kan ook van strategisch belang zijn als er nog geen plannen zijn voor - kleinschalige - herinrichting, maar de grond wel waardevol is naar het oordeel van de gemeente voor toekomstige verbeteringen of ontwikkelingen. Uitgifte van gemeentegrond is alleen mogelijk als het stuk grond niet van strategisch belang is voor de gemeente. Bij twijfel wordt de grond niet uitgegeven.

### **2.4 Ligging van perceel**

Een verzoek tot aankoop of huur van een stuk gemeentegrond wordt onder andere beoordeeld op de plaatselijke ligging. Een transactie mag niet leiden tot ingesloten eigendommen, aangezien dit een onoverzichtelijke eigendomssituatie in de hand werkt en deze eigendommen niet meer goed te onderhouden en/of te verkopen zijn. Ook moet het perceel direct grenzen aan het perceel van de koper of huurder.

### **2.5 Onlogische (kadastrale) grenzen**

Het ontstaan van hoeken en verspringende erfgrenzen ('kantelenvorming') is ongewenst. en kan een reden zijn om grond niet uit te geven. De gemeente kan ten aanzien van dit aspect eisen stellen. Een voorbeeld van een dergelijke eis is dat de gemeente pas mee wil werken aan uitgifte van de grond als alle eigenaren van een rij woningen grond willen kopen van de gemeente. Hierdoor ontstaat dan een nieuwe, rechte kadastrale grens langs alle woningen. Het rechtstrekken van de kadastrale grens kan ook een reden zijn om grond juist wel uit te geven die volgens de uitgiftecriteria in eerste instantie niet in aanmerking komt voor uitgifte.

### **2.6 Verkoop perceel grenzend aan meerdere woningen/bedrijven**

In beginsel wordt er geen grond uitgegeven die voor of achter andermans perceel ligt. Deze percelen kunnen wel worden uitgegeven wanneer reeds bestaande verkaveling en kadastrale grenzen hiervoor geen belemmering vormen, buren een alternatieve verdeling van de grond zijn overeengekomen, eventuele rechten van buren op andere wijze worden gewaarborgd (bijvoorbeeld in de vorm van een erfdiensbaarheid, zoals een recht van overpad) of het perceel gemeentegrond op initiatief van de gemeente wordt uitgegeven.

Indien verschillende eigenaren in aanmerking komen om een perceel grond van de gemeente af te nemen of uitgifte van gemeentegrond op basis van de genoemde uitgangspunten niet logisch is, dan kan de gemeente de aanvrager vragen om een 'verklaring van geen bezwaar' van eventuele buren aan te leveren.

Indien twee bewoners in aanmerking komen voor de aankoop of huur van hetzelfde perceel gemeentegrond, dan kan de gemeente besluiten de grond niet te verkopen of de grond aan één van beide partijen te verkopen (indien noodzakelijk, wel met erfdiensbaarheid). Dat kan de partij zijn die het meest voor de grond biedt. Deze situatie kan zich voor doen indien partijen niet tot een gezamenlijke oplossing komen of één van de partijen niet ingaat of antwoord geeft op het aanbod van de gemeente. Wel plaatst de gemeente in dat laatste geval een publicatie over de voorgenomen verkoop om uitvoering te geven aan het zogenaamde Didam-arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) inzake onderhandse verkoop van grond.

## 2.7 Extra kosten onderhoud

Vaak wordt gedacht dat uitgifte van grond leidt tot een kostenbesparing. Deze kostenbesparing is echter marginaal en geen reden om gemeentegrond uit te geven. Het uitgeven van (kleine) percelen kan juist leiden tot een verhoging van de kosten voor het snoeien en maaien van groen, bijvoorbeeld doordat een perceel te klein wordt voor machinaal onderhoud en handmatig moet worden onderhouden. Versnippering waarbij grotere oppervlaktes kleiner worden al dan niet met het gevolg dat de structurele beheerskosten toenemen, geeft de gemeente niet uit. Een verlaging van de onderhoudskosten speelt niet mee in de beoordeling of grond wel of niet wordt aangegeven, aangezien deze verlaging verwaarloosbaar is. Situaties waar verkoop van percelen gemeentegrond noch een besparing noch een verhoging opleveren van de onderhouds- en beheerkosten, zijn geen bezwaar voor uitgifte zoals in paragraaf 3 omschreven.

## 2.8 Bestemming

Alle gronden hebben een bepaalde bestemming. Openbaar groen of delen van de openbare ruimte hebben voornamelijk een bestemming 'Groen', 'Verkeer' of 'Verblijfsgebied'. Formeel gezien bestaan er privaatrechtelijk geen belemmeringen om gronden met deze bestemming uit te geven. Het gebruik van deze gronden voor privé doeleinden (ook al gaat het alleen om tuin en tuininrichting) is echter in strijd met bijvoorbeeld de bestemming openbaar groen of verkeer. In geval van verkoop is de gemeente voornemens de bestemming van het verkochte perceel aan te passen naar de feitelijke situatie bij de eerstkomende herziening van het bestemmingsplan / omgevingsplan. Dit geldt overigens niet bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Wanneer die activiteit in strijd is met de bestemmingsplanregels maar wel mogelijk en wenselijk is, kan een omgevingsvergunning worden verleend. Hiervoor brengt de gemeente leges in rekening.

Soms gelden er dubbelbestemmingen op een locatie, zoals 'Beschermd stads- en dorpsgezicht', 'Waarde Cultuurhistorie' of 'Waterstaat-waterkering'. Wanneer een dergelijke bestemming geldt, wordt de grond niet uitgegeven.

## 2.9 Staat van onderhoud openbaar groen

De gemeente hanteert verschillende niveaus van onderhoud voor verschillende soorten groen. Het onderhoudsniveau bij winkelcentra is bijvoorbeeld hoger dan het niveau in verschillende woonwijken. De gemeente kan nooit hetzelfde onderhoudsniveau hanteren als particuliere eigenaren voor hun tuin hanteren. Daarnaast kan een laag onderhoudsniveau goed zijn voor de biodiversiteit in een gebied (bijvoorbeeld bij een waterkant), maar kan het door bewoners als rommelig worden ervaren. De staat van het onderhoud van een groenstrook is voor de gemeente geen reden om over te gaan tot uitgifte van grond. Wel kan onderhoud een reden zijn om grond niet uit te geven, bijvoorbeeld wanneer uitgifte ertoe leidt dat watergangen, groenvoorzieningen, riolering of straatmeubilair door de uitgifte niet meer te onderhouden zijn of leiden tot hogere onderhoudskosten, zoals omschreven in paragraaf 2.7.

## 2.10 Tegengaan ongewenste situaties

Indien eventuele bebouwing of in de toekomst aan te brengen vergunningsvrije bouwwerken / erfafscheidingen of beplanting ongewenst zijn op de aangevraagde locatie (bijvoorbeeld in verband met kabels en leidingen en/of riolering, verkeersveiligheid en beeldkwaliteit), wordt niet overgegaan tot uitgifte van de grond. Door het plaatsen van onder meer schuttingen en hekwerken kan de kwaliteit van de openbare ruimten negatief worden beïnvloed. De beeldkwaliteit van de omgeving kan hierdoor worden aangetast en/of er kan een sociaal onveilige plek ontstaan.

## 3. Criteria toetsing gronduitgifte

Indien één van de genoemde criteria leidt tot bezwaren tegen de uitgifte van een perceel grond, wordt niet overgegaan tot uitgifte van het perceel. Kortom, de gemeente geeft geen grond uitwanneer naar het oordeel van de gemeente:

1. sprake is van waardevol groen als omschreven in paragraaf 3.1;
2. uitgifte leidt tot ongewenste situaties;
3. het perceel waardevolle bomen en/of straatmeubilair bevat;
4. kabels, leidingen en/of riolering in de grond aanwezig zijn, en/of;
5. sprake is van (mogelijk) vervuilde grond die niet geschikt is voor de bestemming 'tuin'.

Deze criteria vormen een belangrijke basis voor de gronduitgiftekaart. Desondanks kan een verzoek alsnog op basis van één van de criteria worden afgewezen.

### 3.1 Waardevol groen

Groenstroken die mogen worden uitgegeven zijn van ondergeschikte betekenis voor het straatbeeld of de beleving van de openbare ruimte en vormen geen verkeersgeleiding. De groenstrook – of een deel daarvan – kan verkocht worden zonder dat het woongenot voor de omgeving vermindert of de kwaliteit van de openbare ruimte of ecologie verslechtert. Deze percelen grond zijn niet nodig voor de uitoefening van de gemeentelijke taak en worden vaak aangeduid als snippergroen. Het meeste groen binnen onze gemeente is wel degelijk waardevol en komt niet voor uitgifte in aanmerking. Hieronder zijn de meest belangrijke soorten groen toegelicht. De inrichting van de groenstrook en of bewoners dit wel of niet mooi vinden, is niet van belang bij de vraag of het wel of geen waardevol groen is.

Het vigerende Groenstructuurplan en Uitvoeringsprogramma benoemen verschillende groenzones, kwaliteiten openbaar groen en de gewenste ontwikkelingen daarvan. Gronduitgifte hoort daar niet bij. De verschillende groenstructuren worden vastgelegd in de Omgevingsvisie.

#### Structureel groen

Onder structureel groen wordt verstaan de openbare groenstroken die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van een gebied of wijk. De hoofdgroenstructuur is structureel groen van de hoogste orde omdat het belangrijk is voor de hele gemeente. Het bestaat uit vier zones: Centrale Zone, Spoorzone, Loo-zone en Vlietzone. Denk hierbij bijvoorbeeld aan parken, de groene ruggengraat langs de Noordsingel en de Bernhardlaan of het groen rondom de wijken.

Vaak betreft dit een grotere groenstructuur die belangrijk is voor de beeldkwaliteit (het aanzicht), de gebruikskwaliteit (bijvoorbeeld om te recreëren en te spelen) en de biodiversiteit. Daarnaast is deze grotere groenstructuur een belangrijke schakel in de ecologische infrastructuur (een leefgebied voor dieren en planten vanwege de natuurwaarde of een voor de belevingswaarde waardevol gebied).

Het structureel groen heeft niet per definitie een grotere oppervlakte omdat ook kleinere groenelementen essentieel kunnen zijn, zoals de groene afscherming van een speelveldje. Binnen de woongebieden ligt ook structureel groen dat het karakter van de buurt bepaalt en van belang is voor het woongenot. Ook groen dat in mindere mate van betekenis is voor het groene karakter, kan voor de direct aanwonenden toch essentieel zijn voor het woongenot, bijvoorbeeld doordat het bijdraagt in het creëren van een aantrekkelijke speelomgeving.

Structureel groen of onderdelen daarvan worden niet verkocht, omdat anders het karakter van Leidschendam-Voorburg als groene woongemeente wordt aangetast.

#### Groenkwaliteit

De toetsingscriteria voor een groene kwaliteit zijn de volgende:

- Samenhang:

Beplanting kan door de vorm, herhaling en beplantingskeuze een bindend element vormen met de bebouwing. Het zorgt voor een samenhangend beeld tussen verhardingen en bouwmassa's of een aantrekkelijke overgang naar particuliere tuinen. Verkoop van dit soort waardevolle beplanting of een deel daarvan leidt tot een versnipperd en onrustig beeld waardoor de beleving van de openbare ruimte wordt aangetast;

- Karakteristiek:

Plantvakken kunnen belangrijk zijn voor de eigen identiteit van de wijk, de buurt of de straat door hun vorm en/of bijzondere soortkeuze. Het vergroot dan de mogelijkheid tot herkenning en oriëntatie. Een plantvak dat een wezenlijke bijdrage levert aan de identiteit van zijn omgeving wordt niet verkocht. Denk hierbij aan 'groenkoppen' bij de entree van een wijk;

- Functionaliteit:

Veel groen heeft ook een functionele rol. Rond bijvoorbeeld een speelplaats zorgt het voor beschutting en/of afscherming tegen overlast. Langs wegen en bij kruispunten is het openbaar groen vaak verkeersgeleidend en zorgt het voor een geleidelijke overgang van openbaar naar privé. Een grasstrook functioneert soms als toegang naar watergangen voor het onderhoud, of het geeft de mogelijkheid om een transformatorhuisje te plaatsen. Groen dat een essentiële bijdrage levert aan het functioneren van de openbare ruimte kan niet worden verkocht. Ook voorkomt voldoende groen het zogenaamde hittestress en kan het dienen als waterberging bij stortbuien;

- Duurzaamheid:

Duurzaamheid staat voor stabiliteit en levensduur. Beplanting in oudere wijken heeft veelal tot volle wasdom kunnen komen. Vooral bomen hebben generaties nodig om uit te groeien maar ook veel soorten struiken worden steeds waardevoller met de jaren. De biodiversiteit en daarmee de ecologische waarde van beplanting neemt toe naarmate de beplanting ouder wordt, ook omdat het ontwikkelen van een rijk bodemleven tientallen jaren duurt. Groen met oudere en beeldbepalende of anderszins waardevolle beplanting wordt niet uitgegeven

Karakteristieke stukjes grond die beeldbepalend zijn voor de omgeving worden niet verkocht. Percelen die op basis van de hiervoor genoemde toetsingscriteria geen wezenlijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van openbare ruimte, zogenaamd niet-structureel groen (of snippergroen), kunnen, mits voldaan aan de overige criteria, in principe worden verkocht.

#### **Uitgifte verharde percelen**

In het geval dat het verzoek niet ziet op gemeentegroen, maar op verharde stukjes gemeentegrond, wordt ook gekeken naar de functie die de grond vervult in het totale straatbeeld. Wanneer de grond van ondergeschikte betekenis is en uitgifte leidt tot een nieuwe logische grens, kan de grond in principe uitgegeven worden. Hier zal slechts in uitzonderingsgevallen sprake van zijn, aangezien verharde delen gemeentegrond vaak een verkeersfunctie (onder andere openbare weg, parkeren en paden) hebben. Gemeentegrond met een verkeersfunctie wordt niet uitgegeven. Dat geldt ook voor niet-verharde wandelpaden.

### **3.2 Verkeerskundige bezwaren**

Gemeentegrond kan niet worden uitgegeven indien uitgifte uit verkeerskundig oogpunt onwenselijk is. Bij uitgifte van gemeentegrond gelegen aan een openbare weg dient namelijk altijd een berm of trottoir te blijven bestaan vanwege de noodzakelijke schrikruimte voor weggebruikers. Door uitgifte van grond mag door de kans op zicht belemmerende objecten geen onoverzichtelijke en/of onveilige verkeerssituatie ontstaan, bijvoorbeeld door het plaatsen van hoge hagen of hekwerken (zie ook paragraaf 2.10).

### **3.3 Bomen en straatmeubilair**

De aanwezigheid van straatmeubilair of bomen in of nabij het aangevraagde perceel, kan een reden zijn om grond niet uit te geven. Dit kan het geval zijn bij bomen die een beeldbepalend karakter hebben, bomen waarvan de boomkroon te dicht bij de erfgrens komt te liggen door gronduitgifte of bij de aanwezigheid van een bankje of lantaarnpaal. Het is niet altijd mogelijk of wenselijk om bomen of straatmeubilair te verplaatsen. Is dit wel mogelijk, dan zijn eventuele kosten hiervoor bij uitgifte voor rekening van de koper of huurder.

### **3.4 Kabels, leidingen en riolering in de grond**

Eventuele kabels, leidingen en riolering in de grond, vormen een belemmering voor uitgifte. Dit in verband met het onderhoud, beheer en de toegang daartoe.

#### **Kabels en leidingen**

Wanneer in de gemeentegrond kabels en leidingen van nutsbedrijven liggen én de aanwezigheid van kabels en leidingen van deze nutsbedrijven de enige reden van afwijzing is, kan uitgifte alleen plaatsvinden, indien:

- de aanvrager kan aantonen dat met het desbetreffende nutsbedrijf overeenstemming is bereikt over het verleggen van de kabels en leidingen in de betreffende locatie, of
- de aanvrager kan aantonen dat van het desbetreffende nutsbedrijf toestemming is verkregen over het vestigen van een zakelijk recht voor de aanwezigheid van de kabels en leidingen, of;
- de aanvrager kan aantonen dat het desbetreffende nutsbedrijf geen bezwaar heeft tegen de uitgifte.

De kosten voor het omleggen van de kabels en/of leidingen en/of het vestigen van een zakelijk recht voor de kabels en leidingen komen geheel voor rekening van de koper. De aanvrager dient zelf overeenstemming te bereiken met de betreffende nutsbedrijven. De gemeente werkt slechts mee aan verkoop indien de aanvrager de gemaakte afspraken met de betreffende nutsbedrijven schriftelijk heeft vastgelegd en een bevestiging van het betreffende nutsbedrijf wordt overlegd. Verkoop van grond waar al een zakelijk recht is gevestigd ten aanzien van de kabels en leidingen in de grond, komt wel voor uitgifte in aanmerking.

#### **Riolering**

De aanwezigheid van riolering in of nabij het aangevraagde perceel kan een reden zijn om geen grond uit te geven. Per geval wordt beoordeeld of de riolering een bezwaar oplevert voor uitgifte van de grond. Percelen in of nabij de hoofdriolering worden nooit uitgegeven. Hiervoor geldt een brede onderhoudsstrook en de gemeente moet altijd toegang hebben tot het perceel. Uitgifte maakt dat onnodig ingewikkeld.

### 3.5 Bodemkwaliteit

Indien het stukje grond op basis van de voorgaande criteria kan worden verkocht, dan wordt de bodemkwaliteit onderzocht. De gemeente voert voor eigen rekening een historisch (bureau)onderzoek uit naar de mogelijke bodemkwaliteit en verstrekt deze gegevens, voor zover bekend. Als er geen sprake is van een verdachte situatie dan wordt de bodemkwaliteit niet nader onderzocht. De aanvrager wordt er op gewezen dat hij de grond met alle lusten en lasten koopt.

Als er wel sprake is van een verdachte situatie, dan wordt de grond niet verkocht. Tenzij de aanvrager voor eigen rekening een verkennend bodemonderzoek laat verrichten. De grond kan wel worden verkocht als uit dat onderzoek blijkt dat de grond wel geschikt is voor het beoogde gebruik.

## 4. Procedurele voorwaarden

Een verzoek tot uitgifte van gemeentegrond wordt alleen in behandeling genomen als deze voldoet aan de voorwaarden zoals hieronder omschreven.

1. Een verzoek tot uitgifte van een perceel gemeentegrond moet worden ingediend door middel van het aanvraagformulier op de website. Het perceel is op de gronduitgiftekaart (deels) aangemerkt als 'mogelijk uitgeefbaar'. Dit formulier kan gebruikt worden bij verzoeken voor zowel huur als koop.
2. Het aanvraagformulier moet volledig ingevuld worden. De aanvrager voegt een (kadastrale) tekening toe die aangeeft om welk stuk gemeentegrond het verzoek betrekking heeft. Foto's van het aangevraagde perceel kunnen worden meegezonden, maar zijn niet voldoende om het verzoek in behandeling te nemen.
3. Onvolledige verzoeken worden niet in behandeling genomen. De aanvrager krijgt wel de gelegenheid om een onvolledig verzoek aan te vullen, tenzij op voorhand duidelijk is dat de grond niet-uitgeefbaar is en het verzoek direct wordt afgewezen. Wanneer de informatie niet tijdig wordt aangeleverd kan de behandeling worden verschoven naar een volgend behandelmoment.
4. Verzoeken die betrekking hebben op percelen die volgens de gronduitgiftekaart niet-uitgeefbaar zijn, worden niet in behandeling genomen.
5. Een herhaald verzoek wordt niet in behandeling genomen tenzij er daadwerkelijk sprake is van gewijzigde feiten en ruimtelijke omstandigheden. Over afgehandelde verzoeken wordt niet opnieuw gecommuniceerd.
6. Het actualiseren van het beleid tot gronduitgifte wordt niet gezien als gewijzigd feit om een verzoek opnieuw in behandeling te nemen. Wel kunnen verzoeken die in het verleden zijn aangeboden vanwege voortschrijdend inzicht niet meer in aanmerking komen voor uitgifte.

## 5. Grondprijs en huurprijs

### 5.1 Standaard grondprijs gemeentegrond kleiner dan 50 m<sup>2</sup>

De prijs voor de verkoop van gemeentegrond ligt vast in de Grondprijzenbrief Leidschendam-Voorburg. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningbouw, zakelijke rechten en overige functies, waaronder snippergroen. De prijs voor snippergroen wordt toegepast bij een niet-bedrijfsmatige aankoop van een strook gemeentegrond kleiner dan 50 m<sup>2</sup> met de functie openbaar groen, verkeer of verblijfsmogelijkheden of tuin zonder bebouwingsmogelijkheden. Het kan dus ook van toepassing zijn op verharde percelen gemeentegrond. Deze prijs wordt periodiek opnieuw vastgesteld door het college. Er wordt geen korting op deze koopprijs gegeven en onderhandelen over deze prijs is niet mogelijk.

Indien door een koper in de 5 jaar voorafgaand aan de gronduitgifte eerder grond is aangekocht, geldt dat er eveneens een taxatie wordt uitgevoerd voor de grond als het totaal van beide overdrachten de 50 m<sup>2</sup> overschrijdt. In dat geval wordt eveneens een meerwaarde in rekening gebracht voor de eerste 50 m<sup>2</sup> om gelijkheid te creëren met bewoners die een perceel snippergroen van de gemeente hebben

gekocht die groter is dan 50m<sup>2</sup>. De taxatie gaat over het totaal van beide percelen en de koopprijs van de eerste transactie waarop de koopprijs voor de tweede transactie in mindering wordt gebracht.

### **Grondprijs percelen groter dan 50 m<sup>2</sup> en andere functies**

De Grondprijzenbrief beschrijft ook de manier waarop de prijs tot stand komt van percelen groter dan 50 m<sup>2</sup> en met een andere functies dan hierboven omschreven. Bij de verkoop van percelen grond groter dan 50 m<sup>2</sup> wordt de waarde van het perceel vastgesteld middels een taxatie en wordt het perceel tegen de getaxeerde waarde aangeboden. Dit geldt ook voor percelen met maatschappelijke functies, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en horeca. Bij verschillende functies hanteert de gemeente een minimale grondprijs. Het is niet mogelijk om te onderhandelen over de getaxeerde waarde of de wijze waarop de koopprijs tot stand komt. Voor het opstellen van deze taxatie zet de gemeente een taxateur in die ingeschreven is in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: NRVT). Voor gevallen van gronduitgifte waar de Grondprijzentabel niet in voorziet, geldt maatwerk.

Indien door het aankopen van gemeentegrond extra bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd op het verkochte zelf óf op het direct aangrenzende perceel, wordt de grondprijs eveneens vastgesteld aan de hand van een taxatie. Het gaat hier om stroken waarop het mogelijk is om een omgevingsvergunningplichtig of -vrij bouwwerk te plaatsen, volgens vergunningsvrij bouwen of het vigerende bestemmingsplan. Indien bijvoorbeeld een uitbouw aan de achterzijde van de woning (het 'indirecte' bouwblok) kan worden gerealiseerd door aankoop van gemeentegrond achter de woning, kan het te verkopen perceel een hogere grondprijs hebben. Dit wordt beoordeeld door het college.

In het koopcontract kan een zogenaamde meerwaardeclausule worden opgenomen. Dit houdt een verplichting in voor de koper om aan de gemeente het verschil te betalen tussen de koopprijs ten tijde van verkoop van de (onbebouwde) grond, en de koopprijs die geldt op het moment dat een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven voor bebouwing van diezelfde grond.

## **5.2 Huurprijs**

Het college stelt de huurprijs vast voor percelen tot 50 m<sup>2</sup> en publiceert deze op de website. De minimale huurprijs bedraagt € 117,24 per perceel (prijsspeil 1 januari 2023) per jaar. Bij verhuur van percelen boven de 50 m<sup>2</sup> wordt de prijs vastgesteld aan de hand van een taxatie. Deze kosten zijn voor rekening van de huurder en worden vooraf in rekening gebracht. Indien de huurder deze kosten niet voor rekening wilt nemen, wordt het perceel niet verhuurd. De prijs per jaar bedraagt dan 5% van de getaxeerde verkoopwaarde, met als ondergrens het huurtarief voor percelen tot 50 m<sup>2</sup>. De verhuurprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI (consumentenprijsindexcijfer) en geplaatst op de website van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

## **5.3 Bijkomende kosten**

Bij de verkoop van groenstroken worden bijkomende kosten gemaakt. Indien deze kosten niet worden meegerekend bij het bepalen van verkoopprijs, wegen de opbrengsten niet op tegen de totale kosten en tijd die bij de verkoop geïnvesteerd wordt. Alle bijkomende kosten worden derhalve doorberekend aan de aanvrager. Bijkomende kosten zijn onder andere:

- Notariskosten;
- Kadasterkosten, zowel voor overdracht als bij een grensreconstructie;
- Overdrachtsbelasting;
- Kosten voor een eventueel bodemonderzoek door een extern bureau;
- Kosten voor een taxatie door een extern bureau;
- Kosten voor onderzoek naar kabels en leidingen in de grond;
- Eventuele kosten voor het verplaatsen of verwijderen van infrastructuur.

## **6. Onrechtmatig gebruik gemeentegrond**

Artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet verplicht het college om alle maatregelen te nemen en te doen wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Dit houdt in dat het college de plicht heeft om op te treden tegen onrechtmatig gebruik van gemeentegrond.

### **6.1 Legalisatie of ontruiming**

Indien wordt vastgesteld dat een bewoner of bedrijf gemeentegrond in gebruik heeft zonder dat daar een afspraak aan ten grondslag ligt, kan de gemeente de mogelijkheden onderzoeken tot gronduitgifte wanneer het perceel volgens de gronduitgiftekaart mogelijk uitgeefbaar is. Als de grond uitgegeven



kan worden, krijgt de gebruiker van de grond een schriftelijk aanbod van de gemeente om de grond aan te kopen of te huren. De voorwaarden voor koop of huur liggen vast in deze notitie.

Is het perceel volgens de gronduitgiftekaart niet-uitgeefbaar, dan wordt de grond niet verkocht of verhuurd. In dat geval verzoekt de gemeente de gebruiker om het perceel gemeentegrond te ontruimen. Dat verzoekt de gemeente ook als de gebruiker de grond niet wil kopen of huren. Het perceel moet dan binnen een redelijke termijn worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Indien de oorspronkelijke staat van het perceel niet meer te herleiden is, moet in ieder geval aangebrachte bebouwing, erfafscheidingen en tuinrichting worden verwijderd. De kosten voor ontruiming en herinrichting zijn voor rekening van de gebruiker. Als de gebruiker niet meewerkt aan een verzoek tot ontruiming, zal de ontruiming zo nodig via rechterlijke weg worden afgedwongen. Ook kan de gemeente zelf besluiten tot ontruiming van de grond en de kosten daarvan te verhalen op de gebruiker.

## 6.2 Verjaring

Bewoners die gemeentegrond in bezit hebben genomen zonder toestemming van de gemeente, kunnen door bevestigende of verkrijgende verjaring eigenaar zijn geworden van het perceel gemeentegrond. Eigendom is in Nederland echter zeer goed beschermd en verjaring wordt niet snel aangenomen. Alleen als dusdanige bewijzen worden aangeleverd dat de gemeente overtuigd is van de verjaring, werkt de gemeente mee aan een beroep op verjaring. De gemeente volgt hierin de wetgeving en rechterlijke uitspraken (jurisprudentie) op het gebied van verjaring. Wanneer een geslaagd beroep op verjaring wordt gedaan, heeft de gemeente in de meeste gevallen de mogelijkheid om schadevergoeding te vragen. De gemeente hanteert de vigerende Beleidslijn schadevergoeding bij erkenning verjaring en vordert schadevergoeding voor het eigendomsverlies indien die mogelijkheid er is. Kosten voor het inschrijven van de verjaring in de Openbare Registers zijn voor rekening van de nieuwe eigenaar.

## 7. Besluitvorming

### 7.1 Wettelijke grondslag en uitzonderlijke situaties

Op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet is het college bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. Dit houdt in dat het college het besluit neemt om grond wel of niet te verkopen. Ook stelt het college de gronduitgiftekaart vast, waarmee vastligt welke gronden niet verkocht worden. Op grond van artikel 171 van de Gemeentewet worden de koopovereenkomsten en de notariële akten ondertekend door of namens de burgemeester. Het college kan in uitzonderlijke situaties besluiten om gronden te verkopen die niet op de gronduitgiftekaart zijn aangemerkt als mogelijk uitgeefbaar, als dat voor de gemeente wenselijk is.

### 7.2 Aanbieding bij toewijzing verzoek

Indien het college op grond van de vorenstaande criteria beslist dat het mogelijk is het betreffende perceel gemeentegrond te verkopen, wordt het perceel schriftelijk te koop aangeboden. In dit schriftelijke aanbod wordt een termijn gesteld van vier weken waarbinnen de aanvrager kan reageren op het aanbod. Na vier weken vervalt het aanbod. In de koopovereenkomst worden de voorwaarden opgenomen waarop de gemeente overgaat tot verkoop.

### 7.3 Geen bezwaar of beroep mogelijk

De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot koop van gemeentegrond zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep bij de bestuursrechter in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

## 8. Overgang- en slotbepalingen

### 8.1 Citeertitel

Deze notitie wordt aangehaald als 'Notitie gronduitgifte gemeente Leidschendam-Voorburg 2024'.

### **8.2 Inwerkingtreding**

Deze notitie treedt in werking op 1 januari 2024. De Notitie gronduitgifte gemeente Leidschendam-Voorburg 2019 wordt gelijktijdig ingetrokken.

### **8.3 Overgangsbepalingen**

Ten aanzien van verkoopverzoeken die voor 1 mei 2023 reeds bij de gemeente waren ingediend, geldt de Notitie gronduitgifte gemeente Leidschendam-Voorburg 2019. Deze notitie is van toepassing op verzoeken ontvangen na 1 mei 2023. Deze verzoeken zijn aangehouden en worden pas na 1 januari 2024 in behandeling genomen of afgewezen wanneer het niet-uitgeefbare grond betreft.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 4 december 2023.*

*de griffier, de voorzitter,*

*R.G.R. Jeene, M.W. Vroom*