

Uitgiftebeleid gemeentelijke groenstroken en restgronden

Datum vaststelling: 9 april 2024

Ingaande: 1 mei 2024

Hoofdstuk 1 - Algemeen

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Neder-Betuwe komen regelmatig verzoeken binnen voor uitgifte van groenstroken, volkstuinen, weilanden en agrarische percelen. Het uitgiftebeleid gemeentelijke gronden bevat richtlijnen waaraan uitgiften van deze gronden moeten voldoen. Dit geldt ook voor gronden die ongevraagd door particulieren in gebruik zijn genomen. Het uitgiftebeleid gemeentelijke gronden is laatstelijk op 19 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Wegens het project Grondgebruik, de maatschappelijke ontwikkelingen en de ontwikkelingen in de wet- en regelgeving bestaat de wens om het uitgiftebeleid te actualiseren.



In deze nota wordt extra aandacht besteed aan de implementatie van actuele thema's zoals de klimaatverandering en klimaatadaptie, de netcongestie, de Omgevingswet en het Didam-arrest dat op 26 november 2021 door de Hoge Raad is gewezen.

Deze beleidsnota is een privaatrechtelijke beleidsregel die betrekking heeft op de bevoegdheid van het college van B&W om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten (artikel 160 lid 1 sub d van de Gemeentewet), waaronder het sluiten van overeenkomsten voor de uitgifte van gronden.

1.2 Leeswijzer

Het uitgiftebeleid gemeentelijke groenstroken en restgronden is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: omschrijft de aanleiding en het doel van nieuw uitgiftebeleid. Ook worden de gebruikte definities beschreven.
- Hoofdstuk 2: bevat een uiteenzetting van de toetsingscriteria waaraan elk verzoek tot uitgifte van een groenstrook wordt getoetst.
- Hoofdstuk 3: geeft een overzicht van de prijzen die de gemeente hanteert bij de verschillende vormen van uitgifte. Deze prijzen worden jaarlijks door het college van B&W vastgesteld middels de grondprijzenbrief.
- Hoofdstuk 4: bevat een procesbeschrijving zoals de gemeente deze volgt bij een verzoek tot aankoop, huur of andere vormen van gebruik.
- Hoofdstuk 5: geeft weer hoe de gemeente omgaat met onrechtmatig in gebruik genomen gronden. De doelstellingen hiervoor worden beschreven alsook de projectmatige aanpak. Ook het onderwerp verjaring komt aan bod.
- Hoofdstuk 6: beschrijft het wettelijk kader en de verschillende vormen van uitgifte van gemeentelijke gronden.

1.3 Doel

Het doel van deze nota is om het huidige beleid inzake de uitgifte van gemeentelijke gronden te actualiseren. De afgelopen jaren hebben ontwikkelingen plaatsgevonden in de maatschappij en in de wet- en regelgeving die van invloed zijn op de behandeling en beoordeling van verzoeken tot verkoop, verhuur of gebruik van gronden. Het implementeren van deze ontwikkelingen in het uitgiftebeleid is noodzakelijk. Een belangrijk voorbeeld van een ontwikkeling is de klimaatverandering. De gemeente heeft de opgave om de klimaatverandering tegen te gaan en een klimaatadaptieve omgeving te realiseren. Om aan deze opgave te voldoen moet openbaar groen behouden blijven. Daarom geldt in deze nota als uitgangspunt dat openbaar groen niet wordt uitgegeven, tenzij de situatie voldoet aan een aantal toetsingscriteria. De gemeente stelt zich dus terughoudend op ten aanzien van verkoop en verhuur van groenstroken. Hiermee neemt de gemeente een andere houding aan dan in het beleid van 2013. Daarin stond namelijk bepaald dat uitgifte in beginsel wel mogelijk is, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

1.4 Definities

Agrarisch perceel:

Met 'agrarisch perceel' bedoelen wij een gemeentelijk perceel in het buitengebied dat niet aansluit aan een woning of ander pand maar 'alleen' ligt oftewel 'los'. Dit perceel is bedoeld voor agrarische doelen door een agrarisch bedrijf dat is gevestigd in gemeente Neder-Betuwe.

Groenstrook:

Met 'groenstrook' bedoelen wij een stukje grond met natuurlijk groen in de openbare ruimte, dat eigendom is van de gemeente en direct grenst aan particulier eigendom. Dat kan het eigendom zijn van een inwoner of van een ondernemer. Deze groenstroken noemen we ook weleens 'restgroen' of 'snippergroen'.

Oneigenlijk grondgebruik:

Wij gebruiken de woorden 'oneigenlijk grondgebruik' wanneer inwoners of ondernemers grond van de gemeente gebruiken zonder dat zij hiervoor toestemming hebben gevraagd en gekregen. Het gebruik staat niet in de (gemeentelijke) administratie en is ook niet juridisch geregeld.

Volkstuinen:

Met 'volkstuinten' bedoelen wij percelen grond van de gemeente die mensen gebruiken voor het telen van onder meer groente, fruit, aardappelen, bloemen, planten, heesters. Vaak gaat het om stukken grond van de gemeente die zijn onderverdeeld in meerdere kleinere tuinen. Deze tuinen zijn voor particulier gebruik en niet voor zakelijk gebruik. Deze tuinen mogen geen verlengstuk zijn van een tuin of stuk grond van een woonperceel dat er naast ligt.

Weiland:

Met 'weiland' bedoelen wij een gemeentelijk perceel dat niet aansluit aan een woning of ander pand maar 'alleen' ligt oftewel 'los'. Dit perceel is bedoeld voor het houden van dieren. Weilanden zijn voor particulier gebruik en niet voor zakelijk gebruik.



Hoofdstuk 2 – Toetsingscriteria

2.1 Algemeen

De gemeente hecht grote waarde aan een goede en gezonde leef- en werkomgeving. Openbaar groen vervult hierin een belangrijke rol: het verfraait de omgeving, vermindert stress en stimuleert recreatie en beweging. Daarnaast zorgt openbaar groen onder andere voor het begeleiden van verkeersstromen en het vormen van een afscheiding tussen verschillende functies. Het groen vertegenwoordigt ook een ecologische waarde doordat het de hittestress vermindert en de capaciteit vergroot om regenwater op te vangen ter voorkoming van verdroging. De ecologische waarde van het openbaar groen speelt temeer een rol door de klimaatverandering. Het groen moet worden ingezet om de klimaatverandering tegen te gaan en een klimaatadaptieve omgeving te realiseren. Deze gemeentelijke opgave volgt ook uit de Klimaatnota 2021-2025 van de gemeente Neder-Betuwe. De uitgangspunten en doelstellingen staan beschreven in het Integraal Beheerplan Openbare Ruimte van 29 oktober 2021, het Landschapsontwikkelingsplan voor Neder-Betuwe van juni 2022, het Beleidskader Klimaatadaptie Neder-Betuwe 2022-2027 en het Groenbeleidsplan Neder-Betuwe.

De gemeente Neder-Betuwe is dan ook terughoudend met het uitgeven van openbaar groen. Het uitgangspunt is dat groenstroken *niet* worden uitgegeven, tenzij de betreffende groenstrook en verzoeker voldoen aan onderstaande voorwaarden.



2.2 Toetsing uitgifte groenstrook

Een groenstrook komt niet (opnieuw) voor uitgifte in aanmerking, tenzij de groenstrook naar oordeel van de gemeente voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De groenstrook maakt geen onderdeel uit van de groenstructuur in de wijk.
Toelichting: het gaat hierbij bijvoorbeeld om functioneel groen, waardevol openbaar groen, recreatief groen of groen met een waterretentie functie. De groenstrook mag ook geen onderdeel uitmaken van een groene omlijsting van een plein, plantsoen, sportveld of speelplaats.
- Op de groenstrook staan geen gemeentelijke bomen. De groenstrook mag zich ook niet bevinden binnen de kroonprojectie van een boom.
- De groenstrook is niet nodig in het kader van de klimaatagenda.
Toelichting: het betreft stroken grond die gebruikt kunnen worden voor afwatering, als koele verblijfszones, groene corridors of als groene ruimte in het algemeen.
- De groenstrook is eventueel geschikt voor de uitbereiding van het elektriciteitsnet en de verzoeker heeft zelf geen gronden in eigendom waarop voorzieningen kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van de uitbreiding van het elektriciteitsnet.
Toelichting: als uitbreiding van het elektriciteitsnet kan gedacht worden aan het plaatsen van een transformatorstation.
- De groenstrook hoeft niet behouden te blijven gezien de toedeling van functies op deze locatie.

- De groenstrook is niet nodig bij eventuele toekomstige ontwikkelingen.
Toelichting: hierbij kan men denken aan het vrijhouden van openbare grond in verband met nieuwbouw of ruimtelijke aanpassingen. Een verzoek wordt getoetst aan de omgevingsvisie. Indien de gemeente dit wenst, kan de groenstrook worden verhuurd als aan de huurder wordt gemeld dat in te toekomst mogelijk een ontwikkeling gaat plaatsvinden.
- De groenstrook is in de toekomst niet nodig voor het creëren van een openbare parkeerplaats, al dan niet in combinatie met een laadmogelijkheid voor elektrische auto's.
- De afgelopen 15 jaar is het geldende planologisch regime ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling ter plaatse niet veranderd.
Toelichting: bij het opstellen van het omgevingsplan is nagedacht over de inrichting en dus ook over de aanleg van het openbaar groen.
- In de groenstrook is geen riolering en/of duiker aanwezig, of – indien wel riolering en/of een duiker aanwezig is – de civiel-technisch medewerker van de gemeente geeft aan geen bezwaar te hebben tegen uitgifte, al dan niet uitsluitend op voorwaarde dat er een zakelijk recht wordt gevestigd. De kosten voor de vestiging van dit zakelijk recht worden in rekening gebracht bij de koper van de groenstrook. Wanneer ter plaatse van de groenstrook een duiker of A-watergang aanwezig is, wordt tevens advies over verkoop ingewonnen bij het Waterschap Rivierenland. Verhuur is wel eerder mogelijk doordat in de huurovereenkomst standaard is opgenomen dat de gemeente, of door deze aan te wijzen derde(n), altijd toegang heeft tot de groenstrook.
- In de groenstrook zijn geen kabels en/of leidingen van nutsbedrijven aanwezig, of – indien wel kabels en/of leidingen aanwezig zijn – de betreffende nutsbedrijf geeft toestemming voor verkoop, al dan niet uitsluitend op voorwaarde dat er een zakelijk recht wordt gevestigd. De kosten voor de vestiging van dit zakelijk recht worden in rekening gebracht bij de koper van de groenstrook. Bij huisaansluiting kan verkocht worden zonder toestemming van het nutsbedrijf. Een groenstrook met kabels en/of leidingen kan meestal wel verhuurd worden, omdat in de huurovereenkomst standaard is opgenomen dat de gemeente, of door deze aan te wijzen derde(n), altijd toegang heeft tot de groenstrook.
- In de groenstrook is geen openbare verlichting aanwezig, of – indien wel openbare verlichting aanwezig is – de gemeente gaat akkoord met het verleggen van de kabels en/of het verplaatsen van de lichtmast op kosten van de koper/huurder. Voor het bepalen van de kosten wordt een offerte bij het elektrotechnisch bedrijf opgevraagd welke wordt meegenomen in de koop-/huurovereenkomst. De afrekening van de kosten vindt echter plaats op basis van nacalculatie. In de overeenkomst kan dus geen vast bedrag voor verleggen en verplaatsen worden opgenomen, slechts een indicatiebedrag (offertebedrag).
- In de groenstrook is geen brandkraan aanwezig, of – indien wel een brandkraan aanwezig is – de brandweer gaat akkoord met het verplaatsen van de brandkraan op kosten van de koper/huurder.
- De bodem van de groenstrook is volgens de Omgevingsdienst Rivierenland niet verontreinigd. Mocht de Omgevingsdienst Rivierenland concluderen dat sprake is van bodemverontreiniging die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de grond of tot het nemen van andere maatregelen, dan besluit de beleidsmedewerker bodem, geluid, archeologie en monumenten of de groenstrook alsnog voor verkoop in aanmerking komt. Indien kan worden verkocht, dan wordt in de koopovereenkomst als voorwaarde opgenomen dat de koper (de bodem van) het verkochte aanvaardt in de staat waarin het zich bevindt. De koper wordt daarbij in kennis gesteld van de bekende bodemrapporten waaruit de (mogelijke) verontreiniging blijkt. Bij verhuur wordt via de digitale bodeminformatievierwaker van de Omgevingsdienst Rivierenland bekeken of de locatie verdacht is op verontreiniging. Indien het een verdachte locatie betreft, kan evengoed door de gemeente besloten worden om de grond te verhuren. De huurder wordt in kennis gesteld van de bodemsituatie.

Daarnaast mag uitgifte van de groenstrook niet leiden tot:

- Een directe belemmering van het uitzicht van omliggende woningen.
- Ingesloten eigendommen waardoor ander openbaar groen onbereikbaar wordt.
- Versnippering waardoor kleine of smalle strookjes groen overblijven die verhoudingsgewijs duur en arbeidsintensief zijn in het onderhoud.

- Een gekartelde grensstructuur zodat onlogische erfgrenzen ontstaan met rare verspringingen en onlogische aansluitingen. Als uitzondering geldt de situatie dat een groenstrook al wordt verhuurd aan meerdere eigenaren. Dan is verkoop aan een enkele huurder wel mogelijk.
Toelichting: de groenstrook wordt al verhuurd en in de praktijk zie je niet of het gaat om een gehuurde of een gekochte groenstrook.
- (Sociaal) onveilige situaties.
Toelichting: onoverzichtelijke situaties kunnen bijvoorbeeld ontstaan als particulieren hoge afscheidingen plaatsen naast voet- en fietspaden of hoge beplantingen aanbrengen langs openbare gebieden.
- Verkeersonveiligheid of onoverzichtelijkheid.
Toelichting: hierbij kan gedacht worden aan stroken groen die direct grenzen aan de openbare weg. Daarvan dient bij 30- en 50 km-wegen 1.50 meter berm in eigendom en beheer van de gemeente te blijven. Deze 1.50 meter berm is nodig voor het uitwijken van voertuigen en voor het verrichten van werkzaamheden aan de weg. Voor 80 km-wegen geldt een afstand van minimaal 6.00 meter in nieuwe uitgiftesituaties en 4.50 meter in bestaande huursituaties. Voor 60 km-wegen is dit 2.50 meter bij nieuwe uitgiftesituaties en 1.50 meter bij bestaande huursituaties. Bij kruisingen wordt getoetst aan het benodigde zicht, dat ook afhankelijk is van de maximumsnelheid ter plaatse.



- Het stichten van ongewenste bouwwerken.

2.3 Toetsing uitgifte groenstrook aan verzoeker

Indien een specifieke groenstrook voldoet aan bovenstaande toetsingscriteria en daardoor toch verkocht of verhuurd kan worden, dan moet worden beoordeeld of de verzoeker hiervoor in aanmerking komt. De verzoeker moet naar oordeel van de gemeente voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De verzoeker is eigenaar van het perceel grenzend aan het aan te kopen perceel. In het geval van verhuur of bruikleen is de verzoeker eigenaar of bewoner van het aangrenzende perceel. Als verzoeker op een niet-aangrenzende groenstrook het elektriciteitsnet wil uitbreiden, bijvoorbeeld door plaatsing van een transformatorstation, is het daarentegen wel mogelijk om een niet-aangrenzende groenstrook uit te geven aan de verzoeker.
- De verzoeker is de enige aangrenzende eigenaar (of bewoner) van de groenstrook. Wanneer meerdere percelen grenzen aan dezelfde groenstrook, dan kan de verzoeker in aanmerking komen voor uitgifte als aan een van de volgende situaties zich voordoet:
 - de verzoeker overlegt aan de gemeente een "verklaring van geen bezwaar" van alle aangrenzende eigenaren van de groenstrook.
 - de verzoeker dient met alle aangrenzende eigenaren een gezamenlijk verzoek in tot uitgifte waarbij zij op een tekening aangeven hoe zij de groenstrook willen verdelen. De gemeente behoudt zich het recht voor om de verdeling af te wijzen bij een niet wenselijke verdeling.

2.4 Overige gronden

Bij een verzoek tot uitgifte van het bestaande areaal volkstuinen, weilanden en agrarische percelen geldt als uitgangspunt dat verhuur/pacht in beginsel wel mogelijk is, tenzij de gemeente wenst de grond weer in eigen beheer te krijgen. De gemeente kan daarvoor verschillende redenen hebben die bijvoorbeeld te maken hebben met de klimaatagenda, de netcongestie of eventuele toekomstige ontwikkelingen. In tegenstelling tot groenstroken kunnen volkstuinen, weilanden en agrarische percelen in beginsel niet verkocht worden. Volkstuinen en weilanden kunnen alleen verhuurd worden en agrarische percelen

worden alleen verpacht. Slechts wanneer naar oordeel van de gemeente geen motief is tot behoud van het eigendom, behoort verkoop tot de mogelijkheden.

2.5 Afwijkende situaties

Het is in uitzonderlijke situaties mogelijk om af te wijken van bovengenoemde uitgiftecriteria. De beoordeling of sprake is van een uitzonderlijke situatie ligt bij de gemeente.



Hoofdstuk 3 – Prijsvorming

3.1 Algemeen

De grondprijzen verbonden aan de uitgifte van groenstroken, volkstuinten, weilanden, agrarische percelen zijn opgenomen in de grondprijzenbrief.

3.2 Groenstroken

3.2.1 Verkooprijzen

Bij verkoop van groenstroken wordt bij de prijsvorming een onderscheid gemaakt in oppervlakten:

- **Groenstroken tot en met 100 m²**
De verkoopprijs voor groenstroken met een oppervlakte tot en met 100 m² volgt uit de grondprijzenbrief.
- **Groenstroken groter dan 100 m²**
Groenstroken met een oppervlakte groter dan 100 m² worden per geval beoordeeld op basis van een marktconforme verkoopprijs en/of taxatiewaarde.

Kosten koper

Alle groenstroken worden verkocht onder de voorwaarde kosten koper. Dit wil zeggen dat alle bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Hierbij kan worden gedacht aan kadaster- en notariskosten, splitsingskosten, overdrachtsbelasting en dergelijke.

Bijkomende kosten

Indien door verkoop van de groenstrook een aanpassing van de openbare ruimte moet plaatsvinden, dan worden deze kosten in rekening gebracht bij de koper van de groenstrook. Denk hierbij aan de herbestrating van een gedeelte van het trottoir of de verplaatsing van openbare verlichting. Hiervoor zal advies ingewonnen worden bij de wegbeheerder en/of de medewerker(s) van verkeer. Deze werkzaamheden worden door of in opdracht van de gemeente uitgevoerd, op kosten van de koper van de groenstrook. Dit is vaak een voorwaarde voor verkoop en wordt van tevoren besproken met de koper.

3.2.2 Huurprijzen

De huurprijs voor groenstroken volgt uit de grondprijzenbrief die jaarlijks wordt vastgesteld.

Termijnbetaling

Alle huurders met een huurbedrag vanaf € 100,- per jaar ontvangen hiervoor vier keer per jaar een nota/acceptgiro; eind januari, eind april, eind juli en eind oktober. Voor alle bedragen onder de € 100,- wordt één keer per jaar een nota gestuurd. Bij huurders die een SEPA-machtiging hebben getekend, worden de bedragen automatisch afgeschreven.

3.2.3 Budget voor inrichting groenstroken

In de begroting is budget beschikbaar gesteld voor het opnieuw inrichten van groenstroken als openbaar groen wanneer de huur is opgezegd. Na inrichting zullen deze groenstroken opgenomen worden in het onderhoudsprogramma.

3.3 Overige gronden

Voor de uitgifte van percelen die niet onder bovengenoemde definitie van een groenstrook vallen worden aangepaste grondprijzen gehanteerd. Denk hierbij aan volkstuinen, weilanden en agrarische percelen. In de grondprijzenbrief staat beschreven op welke wijze de grondprijzen van dergelijke overige gronden worden berekend. Indien de grondprijsberekening van een bepaalde categorie grond niet is opgenomen in de grondprijzenbrief, dan wordt de situatie voorgelegd aan de (adjunct-) afdelingsmanager en neemt deze hier een besluit over.



3.4 Afwijkende situaties

Het is in uitzonderlijke situaties mogelijk om af te wijken van bovengenoemde prijzen als de omstandigheden daar om vragen. De beoordeling of sprake is van een uitzonderlijke situatie ligt bij de gemeente. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een perceel met een bedrijfsfunctie, een perceel in het buitengebied of een perceel dat niet nabij het woonhuis ligt.

Hoofdstuk 4 – Procesbeschrijving

4.1 Algemeen

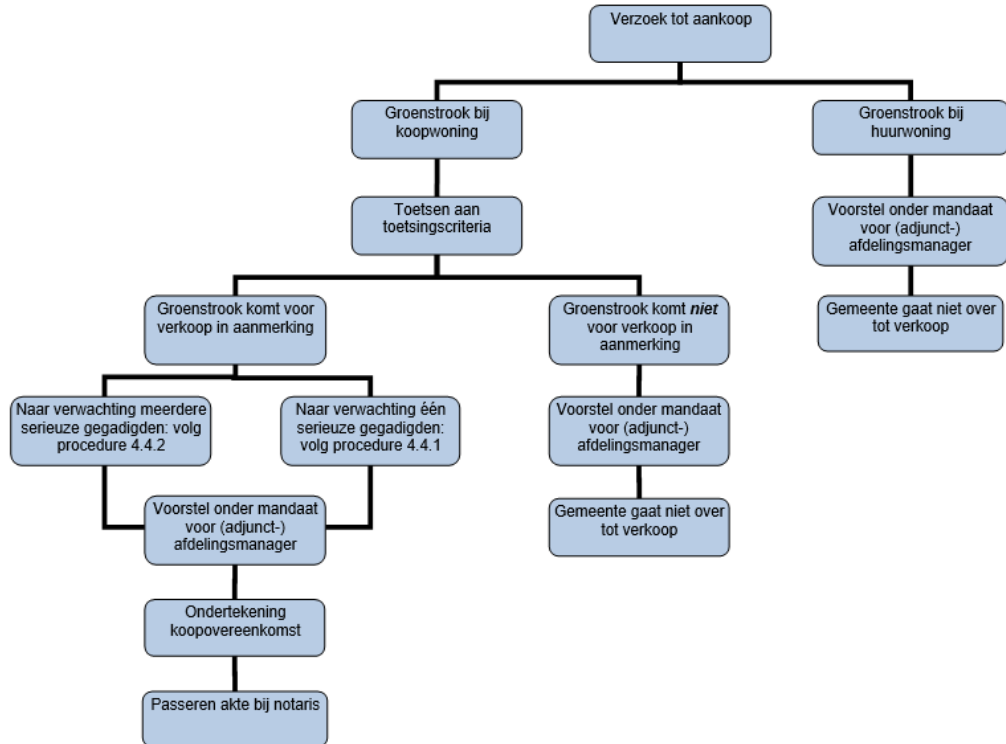
Een verzoek tot uitgifte dient schriftelijk te geschieden en moet de volgende gegevens bevatten:

- Contactgegevens van de indiener van het verzoek;
- Een duidelijke (kadastrale) tekening waarop staat aangegeven welke groenstrook het verzoek betreft;
- Een indicatie van het aantal vierkante meters van de groenstrook;
- Een omschrijving van het voorgenomen gebruik van de groenstrook.

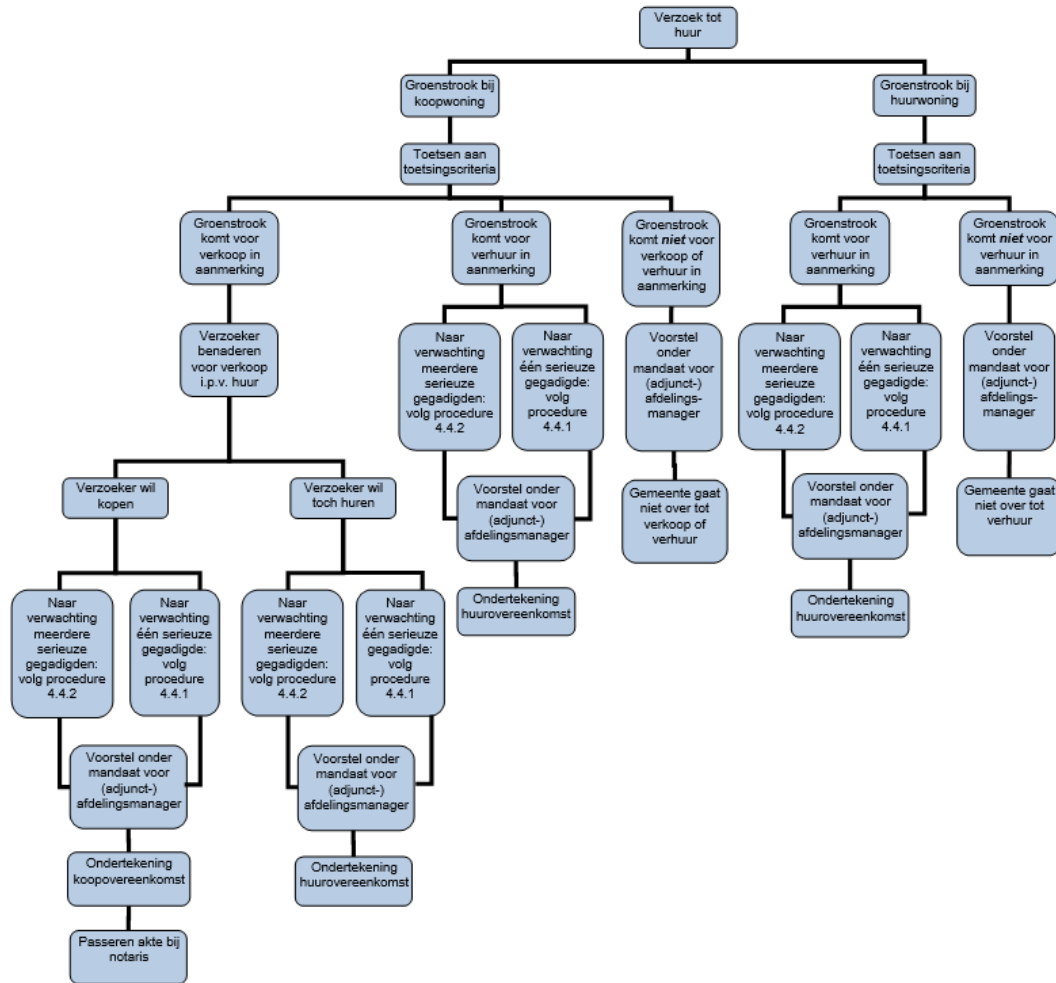
Op de website van de gemeente staat informatie over het huren en kopen van groenstroken door inwoners. Tevens is een aanvraagformulier voor de aankoop van groenstroken beschikbaar.

Reeds afgewezen verzoeken tot uitgifte worden alleen opnieuw in behandeling genomen als zich een aantoonbare wijziging van feiten of omstandigheden heeft voorgedaan.

4.2 Proces uitgifte groenstrook door verkoop



4.3 Proces uitgifte groenstrook door verhuur



4.4 Didam-arrest

In het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft de Hoge Raad bepaald dat het één op één uitgeven van gemeentegrond niet zonder meer mogelijk is. Een overheidsorgaan moet bij privaatrechtelijk handelen ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Dat betekent dat bij verkoop, verhuur, bruikleen of andere vormen van uitgifte, zoals het vestigen van een zakelijk recht, gekeken moet worden of sprake is van één serieuze gegadigde of meerdere serieuze gegadigden. Aan de hand daarvan wordt de procedure bepaald.

4.4.1 Eén serieuze gegadigde

Bij uitgifte van een groenstrook is in de meeste gevallen sprake van slechts één serieuze gegadigde die voor verkoop, verhuur of bruikleen in aanmerking komt. Zoals benoemd in hoofdstuk 2.2.2 is verkoop immers slechts mogelijk als de groenstrook grenst aan een perceel dat eigendom is van de verzoeker. Daarnaast kan verhuur of bruikleen slechts plaatsvinden aan eigenaren of bewoners van aangrenzende percelen.

Op bovenstaande bestaat een uitzondering voor de uitgifte van groenstroken ten behoeve van de realisatie van netwerken. Deze groenstroken kunnen worden uitgegeven aan verzoekers die geen aangrenzende percelen in eigendom hebben. Wanneer in een dergelijke situatie de verzoeker op grond van de Elektriciteitswet is aangewezen als netbeheerder van het landelijk hoogspanningsnet, dan wordt deze verzoeker aangemerkt als enige serieuze gegadigde.

Indien blijkt dat er maar één serieuze gegadigde is, dan moet de gemeente de voorgenomen een-op-een uitgifte openbaar bekend maken door een publicatie op de gemeentelijke website te plaatsen en in de krant "Hét Gemeentenieuws". In de publicatie wordt een beknopte motivering gegeven voor de uitgifte met een verwijzing naar deze nota. Als de gemeente binnen 20 dagen

na het publiceren van de voorgenomen uitgifte geen bericht heeft ontvangen van andere (potentiële) gegadigden, dan kan de groenstrook uitgegeven worden.

4.4.2 Meerdere serieuze gegadigden

Indien voor de uitgifte van een groenstrook meerdere serieuze gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat hiervoor meerdere serieuze gegadigden zijn, dan wordt de verzoeker verzocht om bij deze andere gegadigde(n) een verklaring van geen bezwaar op te vragen. Mocht(en) de andere gegadigde(n) dit niet willen afgeven, dan zal de gemeente de verzoeker verzoeken om samen met de andere gegadigde(n) een verdeelplan op te stellen. Het verdeelplan omvat een voorstel voor de verdeling van de groenstrook tussen de verzoeker en de andere gegadigde(n). De gemeente bestudeert en beoordeelt het verdeelplan. Het staat de gemeente vrij om het verdeelplan af te wijzen. Na ontvangst van de benodigde verklaring(en) van geen bezwaar of een verdeelplan waarmee de gemeente instemt kan de groenstrook alsnog één op één uitgegeven worden. In dat geval moet de publicatieprocedure zoals benoemd in hoofdstuk 4.4.1 worden gevolgd. Mocht geen overeenstemming worden bereikt, dan wordt de groenstrook in beginsel niet uitgegeven.

4.5 Overige gronden

Het proces bij uitgifte van volkstuinen, weilanden en agrarische percelen toont gelijkenissen met het voornoemde uitgifteproces van groenstroken. De gemeente beoordeelt of de grond voor uitgifte in aanmerking komt. Indien uitgifte naar mening van de gemeente mogelijk is, kan de volkstuin, het weiland of agrarisch perceel zelden één op één uitgegeven worden. Bij deze gronden is het hoogstwaarschijnlijk dat er meerdere (potentiële) gegadigden zijn. Overeenkomstig het Didam-arrest zal de gemeente dan een selectieprocedure organiseren. Bij de uitgifte van weilanden en agrarische percelen wordt een selectieprocedure opgericht op basis van inschrijving. Het voornemen tot uitgifte van een weiland of agrarisch perceel via een selectieprocedure wordt publiekelijk bekend gemaakt door plaatsing van een publicatie op de gemeentelijke website en in de krant "Hét Gemeentenieuws". Bij uitgifte van volkstuinen hanteert de gemeente Neder-Betuwe een selectieprocedure op volgorde van aanmelding. Nadat een gegadigde is geselecteerd voor de uitgifte wordt een voorstel ter besluitvorming voorgelegd aan de (adjunct-)afdelingsmanager. Vervolgens kan een overeenkomst ondertekend worden.



Hoofdstuk 5 – Onrechtmatig gebruik gemeentegronden

5.1 Algemeen

Op diverse locaties in de gemeente Neder-Betuwe wordt onrechtmatig gebruik gemaakt van gemeentegrond. Het betreft situaties waarin burgers een klein (of groot) gedeelte van gemeentelijk openbaar groen, grenzend aan hun tuin, in gebruik nemen en inrichten alsof het een privétuin betreft. Aan dit gebruik ligt geen overeenkomst ten grondslag.



De gemeente heeft het onrechtmatig gebruik van haar gronden vanaf 2014 aangepakt via het project Grondgebruik. Inmiddels heeft een herinventarisatie plaatsgevonden. Door deze herinventarisatie zijn nieuwe situaties aan het licht gekomen waarin sprake is van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond. Ook deze situaties van onrechtmatig grondgebruik wenst de gemeente projectmatig aan te pakken. In de toekomst zal de gemeente regelmatig het onrechtmatig grondgebruik inventariseren en hier actie op ondernemen.

5.2 Doelstellingen

Door het onrechtmatig gebruik van gemeentegronden aan te pakken wil de gemeente de volgende doelstellingen bereiken:

- **Onduidelijkheid over de eigendomssituatie wegnemen**
De formele eigendomssituatie moet in overeenstemming worden gebracht met de feitelijke situatie. Voor de gemeente is vaak niet meer duidelijk welke stroken openbaar groen zij wel moet onderhouden en welke niet.
- **Rechtsgelijkheid tussen inwoners creëren**
Indien een gestructureerde aanpak van het onrechtmatig grondgebruik ontbreekt, leidt dit tot rechtsongelijkheid tussen inwoners van de gemeente.
- **Eigendomsverlies door verjaring voorkomen**
Door handhavend optreden tegen onrechtmatig in gebruik genomen gronden van gemeente wordt het verlies van eigendom voorkomen.
- **Zorgen dat voldoende openbare ruimte blijft behouden**
Bij onrechtmatig gebruik van gemeentegrond verdwijnt openbare ruimte. In het kader van klimaatadaptie en biodiversiteit is van belang dat gronden een groene invulling behouden.
- **Financiële middelen genereren**
Het regelen van grondgebruik levert opbrengsten op voor de gemeente.

5.3 Mogelijkheden legalisatie

Bij constatering van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond zal in eerste instantie geprobeerd worden om deze situatie te legaliseren. Hiervoor heeft de gemeente twee mogelijkheden: verkoop en verhuur. Om vast te stellen of de in gebruik genomen grond in aanmerking komt voor verkoop en/of verhuur aan de gebruiker, wordt getoetst aan de uitgiftecriteria voor groenstroken zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze nota. Indien uit deze toetsing komt dat de groenstrook in aanmerking komt voor verkoop en/of verhuur aan de gebruiker, dan zal de groenstrook te koop en/of te huur worden aangeboden. Als de gebruiker van de grond hier niet aan mee wil werken, dan gaat de gemeente over tot terugvordering van de grond.

5.3.1 Verkoop

Indien de onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond in aanmerking komt voor verkoop dan wordt de grond voor de vastgestelde grondprijs aangeboden aan de gebruiker. Na akkoord wordt er een koopovereenkomst opgesteld. Als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dan wordt de overeenkomst naar de notaris gestuurd voor de notariële afwikkeling.

5.3.2 Verhuur

Als de in gebruik genomen gemeentegrond niet voor verkoop in aanmerking komt of als de gebruiker aangeeft de grond niet te willen kopen, dan zal de groenstrook te huur worden aangeboden voor de vastgestelde huurprijs. Met de gebruiker wordt een huurovereenkomst gesloten.

5.3.3 Terugvorderen

Bij gebruikers die niet mee willen werken aan aankoop of huur van de groenstrook of bij gebruikers die niet reageren gaat de gemeente over tot terugvordering van de grond. In eerste instantie probeert de gemeente een vrijwillige teruggave van de grond te bereiken. De gebruiker wordt schriftelijk verzocht de illegale situatie zelf te wijzigen door de gebruikte grond te ontruimen en deze niet meer te gebruiken. Indien geen vrijwillige teruggave plaatsvindt gaat de gemeente over tot privaatrechtelijke handhaving. Op grond van artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet neemt het college van B&W maatregelen om eigendomsverlies door verjaring te voorkomen.

5.4 Verjaring

Na aanschrijving van de gebruikers van onrechtmatig in gebruik genomen gronden zullen diverse gebruikers zich beroepen op verjaring. Door verjaring verliest de gemeente de eigendom van haar grond en verkrijgt de inwoner het eigendom. Verjaring kan worden gezien als sanctie op het niet beschermen van het eigendom door de eigenaar. Het verlies van eigendom is een zware sanctie. Daarom zijn de regels voor verjaring streng. Er zijn twee soorten verjaring: verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring.

5.4.1 Verrijgende verjaring

Op grond van artikel 3:99 BW treedt verkrijgende verjaring op indien men de grond gedurende een periode van tien onafgebroken jaren te goeder trouw in bezit heeft gehad. Het begrip "te goeder trouw" betekent dat gebruiker niet wist en niet kon weten dat het goed niet van hem was. Hieraan wordt in de praktijk bijna nooit voldaan. Dat heeft te maken met de onderzoeksplicht. Het is namelijk voor eenieder mogelijk om het Kadaster te raadplegen en de kadastrale situatie te bekijken. Iemand die als eerste bewust het hekje een meter opschuift is sowieso niet ter goeder trouw. Iemand die een huis met tuin van iemand koopt kan het Kadaster raadplegen en ook dan ontbreekt de "goede trouw".

5.4.2 Bevrijdende verjaring

Bevrijdende verjaring is geregeld in art. 3:105 BW en houdt in dat iemand die een goed bezit op het moment dat de rechtsvordering strekkende tot de beëindiging van het bezit wordt voltooid, het goed in eigendom verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. Kort gezegd betekent dit dat een bezitter een strook grond in eigendom verkrijgt als hij meer dan twintig jaar (artikel 3:306 BW) de grond in bezit heeft. Hij hoeft daarvoor niet te goeder trouw te zijn. Ook iemand die weet dat hij of zijn voorganger onterecht een strook grond in bezit heeft genomen, kan grond verkrijgen door verjaring. Na de termijn van twintig jaar verjaart de rechtsvordering en kan de gemeente haar grond niet meer opeisen. Wel heeft de gemeente een mogelijkheid om schadevergoeding te vorderen van de verkrijger.

5.4.3 Bezitsvereiste

Voor zowel verkrijgende als bevrijdende verjaring is bezit vereist. Iemand is bezitter als hij een goed voor zichzelf houdt. Hiervoor is vereist dat iemand feitelijke macht uitoefent over de grond met de wil de grond voor zichzelf te houden. Hiertoe moet de bezitter feiten en omstandigheden aantonen die ondubbelzinnig laten zien dat sprake is van een pretentie van eigendom. In de praktijk betekent dit dat de strook grond zodanig moet zijn ingericht, dat hieruit afgeleid kan worden dat de bezitter de strook voor zichzelf wilde houden. Dat kan het geval zijn als de bezitter de strook heeft afgesloten door middel van een hek of een haag, waardoor de strook grond niet meer toegankelijk is voor derden. De strook grond moet één geheel zijn gaan vormen met het eigen perceel van de bezitter.

Bezit wordt onderscheiden van houderschap. Bij houderschap houdt de houder het goed voor een ander. Een houder kan in beginsel geen verandering brengen in zijn houderschap. Iemand die eenmaal houder is, blijft houder. Een inwoner die een strook grond gebruikt volgens een overeenkomst, kan in elk geval aangemerkt worden als houder, omdat deze inwoner de grond 'houdt' voor de gemeente. Doordat er afspraken zijn gemaakt over het gebruik van de grond, kan de inwoner geen pretentie van eigendom hebben.

Degene die zich beroept op verjaring, zal aan moeten tonen dat er sprake is van bezit. Dat kan door bijvoorbeeld beeldmateriaal aan te leveren. Ook een getuigenverklaring kan als bewijs dienen, maar wordt in de regel als ondersteunend bewijsmateriaal gezien. Het aanleveren van alleen getuigenverklaringen is onvoldoende.



Hoofdstuk 6 – Wettelijk kader

6.1 Algemeen

Volgens de Gemeentewet (artikel 160 lid 1 onder d) is het college van B&W bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente. De gemeente handelt als rechtspersoon in de zin van artikel 2:1 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

De beslissing over het wel of niet instemmen met een uitgifteverzoek van gemeentegrond zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep bij de bestuursrechter in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Handhaving zal plaatsvinden op basis van privaatrecht, namelijk het uitoefenen van de rechten die de gemeente heeft als eigenaar van de grond. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals bedoeld in afdeling 3.2 van de Awb (zorgvuldigheid en belangenafweging) zijn op grond van artikel 3:1 ook van toepassing op privaatrechtelijke rechtshandelingen. De gemeente is als eigenaar en rechthebbende van de grond en ingevolge artikel 5:2 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd om de grond, welke door eenieder zonder recht wordt gebruikt/in bezit gehouden, op te eisen.

6.2 Vormen van uitgifte

Uitgifte vindt plaats op basis van een overeenkomst. In onderstaande alinea's staat een opsomming van de verschillende soorten overeenkomsten.

6.2.1 Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst worden de voorwaarden en bedingen opgenomen waartegen verkoop kan plaatsvinden. De koopovereenkomst moet een duidelijke omschrijving geven van het object en de verkoopprijs. Er wordt een verkoopprijs opgenomen zoals bepaald in hoofdstuk 3 van deze nota. Indien bij verkoop zakelijke rechten moeten worden gevestigd, zoals een erfdienstbaarheid of recht van opstal, dan wordt dit ook beschreven in de koopovereenkomst. De grond wordt overgedragen zonder wijziging van het omgevingsplan, dus met de huidige functie. In het algemeen mag de grond uitsluitend worden gebruikt als tuigruimte. Overdracht van de grond vindt plaats in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van het tot stand komen van de koop. De eventuele kosten voor aanpassing van het verkochte openbaar groen komen voor rekening van koper. De koper dient de na verkoop ontstane situatie te accepteren en kan geen claim, in welke vorm dan ook, leggen op het mogelijk resterende openbaar groen, als gevolg van deze koop.

6.2.2 Ruilovereenkomst

Bij een ruilovereenkomst worden stroken grond over en weer verkocht. Ruil vindt alleen plaats indien de gemeente hierbij belang heeft.

6.2.3 Huurovereenkomst

Door middel van een huurovereenkomst wordt gemeentegrond tegen een vergoeding in gebruik gegeven. Er wordt een huurprijs opgenomen zoals bepaald in hoofdstuk 3 van deze nota. Groenstroken worden in beginsel per jaar verhuurd met telkens een stilzwijgende verlenging van een jaar. Daarbij geldt dat opzegging zowel door de gemeente als huurder mogelijk is met ingang

van de eerste dag van een kalendermaand, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één maand. Tot deze datum is de huur verschuldigd. Bij opzegging dient het gehuurde ontruimd opgeleverd te worden ten genoegen van de gemeente. De groenstrook mag over het algemeen alleen als tuingrond gebruikt worden. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige bestemming. Bebouwing op de groenstrook is in beginsel niet toegestaan, tenzij de gemeente hiervoor toestemming heeft verleend.

6.2.4 Bruikleenovereenkomst

Bij een bruikleenovereenkomst wordt gemeentegrond in gebruik gegeven zonder dat daar een vergoeding tegenover staat. Alle kosten die gepaard gaan met het gebruik van de groenstrook komen voor rekening van de bruiklener. Een bruikleenovereenkomst wordt in beginsel voor onbepaalde tijd gesloten. Zowel bruikleengever als bruiklener kan te allen tijde de bruikleenovereenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van vier weken. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen wordt een bruikleenovereenkomst gesloten. Verhuur is namelijk een alternatief dat verkozen wordt boven bruikleen. Of sprake is van een uitzonderlijk geval ligt ter beoordeling bij de gemeente.

6.2.5 Geliberaliseerde pachtovereenkomst

De gemeente heeft enkele agrarische percelen in eigendom. Indien gewenst worden deze percelen via een geliberaliseerde pachtovereenkomst uitgegeven voor bedrijfsmatige uitvoering van landbouw. De agrarische percelen worden uitgegeven aan de hand van een openbare selectieprocedure. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven en een bod doen. Degene die voldoet aan de door de gemeente gestelde inschrijffvoorwaarden en het hoogste bod heeft uitgebracht, mag vervolgens de percelen gedurende een bepaalde periode van maximaal zes jaar pachten. De pachtovereenkomst wordt door de gemeente ingediend bij de Grondkamer.

