

Beleidsnota grondgebruik groen- en reststroken gemeente Gooise Meren

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gooise Meren ontvangt regelmatig verzoeken van bewoners om een groen- en reststrook te mogen kopen of te huren van de gemeente. Daarnaast zijn binnen de gemeente Gooise Meren op een aantal plaatsen stroken gemeentegrond door inwoners in gebruik genomen. Soms zijn afspraken gemaakt over dit gebruik, in andere gevallen is nog niets geregeld. Het kan ook zo zijn dat bewoners zich niet bewust zijn van deze situatie, omdat het bijvoorbeeld al zo was bij aankoop van de woning. Het huidige beleid voor het gebruik van groen- en reststroken is erg summier en voldoet niet meer aan de huidige eisen.

In januari 2023 is gestart met een inventarisatie waarbij in beeld is gebracht in hoeveel situaties gemeentegrond wordt gebruikt zonder dat hierover afspraken zijn gemaakt. Artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet geeft aan dat het college van Burgermeester en Wethouders (hierna: college van B&W) alle maatregelen neemt en doet wat nodig is, ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Het is dus van belang om het grondgebruik te regelen.

Naast de wettelijke grondslag zijn in het coalitieakkoord 2022-2026 'Gooise Meren op koers' en in de omgevingsvisie 'Samen wonen, werken, ondernemen en recreëren in een groen en historisch gebied' diverse ambities opgenomen het gebied van wonen en leven in de gemeente Gooise Meren. De gemeente wil onder andere een klimaatbestendige openbare ruimte die bijdraagt aan biodiversiteit. Om deze ambities waar te kunnen maken is het gewenst dat de gemeente nieuwe voorwaarden vaststelt voor de uitgifte van gemeentegrond.

1.2 Doel van deze beleidsnota

Het huidige beleid 'Verkoop Snippergroen' uit de Nota Grondbeleid dateert uit 2020. In de praktijk blijkt dat deze beleidsnota beperkt is en niet aansluit bij de huidige behoefte en wensen van de gemeente in het kader van uitgifte van groen- en reststroken. Op dit moment is er geen beleid ten aanzien van situaties waarin zonder afspraken gemeentegrond wordt gebruikt. Om meer aan te sluiten bij de gewijzigde inzichten zoals hiervoor beschreven in paragraaf 1.1 en meer duidelijkheid te verschaffen over de wijze waarop de gemeente beoordeelt of groen- en reststroken wel of niet kunnen worden uitgegeven en hoe om wordt gegaan met gemeentegrond die al in gebruik is, is deze beleidsnota opgesteld. In deze beleidsnota worden de stroken gemeentegrond bij een particuliere woning of bedrijf aangeduid met de term 'groen- en reststroken'.

Samengevat heeft deze beleidsnota de volgende doelen:

- Actualiseren van beleid inzake uitgifte groen- en reststroken;
- Vaststellen van uitgangspunten en toetsingscriteria waaraan de verkoop en verhuur van groen- en reststroken wordt getoetst;
- Vastleggen van handelswijze bij oneigenlijk gebruik van groen- en reststroken.

2 Uitgangspunten voor gronduitgifte

2.1 Definitie groen- en reststroken

Er is sprake van groen- en reststroken als de grond aan alle onderstaande criteria voldoet:

- De grond is eigendom van de gemeente;
- De grond heeft geen of beperkte functionele waarde voor de openbare ruimte;
- De grond grenst direct aan een particulier perceel of een perceel van een bedrijf, en
- De grond is niet groter is dan 150 m².

2.2 Groen- en reststrook grenst aan eigendom van bewoner

Verkoop van groen- en reststroken is alleen mogelijk als de te verkopen groen- en reststrook direct grenst aan het perceel van de toekomstige koper. Om de eigendomsrechten van de woning en bijbehorend(e) perceel(en) bij dezelfde eigenaar te houden, vindt verkoop van groen- en reststroken alleen plaats aan de eigenaar van de woning.

Een huurder van een woning kan geen groen- en reststroken kopen.

Indien er sprake is van erfpacht (het perceel waar een woning op staat is niet in eigendom van de van de gebruiker/erfpachter van het perceel), kan de gemeente een groen- en/of reststrook die grenst aan

het erfpachtperceel verkopen aan de gebruiker/erfpachter van de woning en het perceel. Hierbij wordt dan een koppeling gemaakt tussen het eigendom van de groen- en/of reststrook en de erfpachter van de woning/perceel.

2.3 Weloverwogen verkoop

Elke strook gemeenteground in de openbare ruimte heeft een functie, zoals groen of verkeer. In de openbare ruimte heeft de gemeente Gooise Meren te maken met verschillende actuele ontwikkelingen. Denk hierbij aan ontwikkelingen voor het creëren van een klimaatbestendige woonomgeving en ontwikkelingen in het kader van de energietransitie voor de ondergrondse infrastructuur. Voor deze ontwikkelingen is ruimte in de openbare ruimte nodig. Daarnaast wil de gemeente het groen zoveel mogelijk behouden en het liefst versterken. Dit betekent dat de gemeente een weloverwogen afweging maakt bij de verkoop van groen- en reststroken zodat voor bovenstaande ontwikkelingen voldoende gemeenteground beschikbaar blijft. Aan de hand van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3 wordt getoetst of wordt voldaan aan de eisen om groen- en reststroken te verkopen.

2.4 Verkoop boven verhuur

Indien groen- en reststroken voor uitgifte in aanmerking komen, is verkoop het uitgangspunt. In de praktijk blijkt dat verhuur veel administratieve lasten met zich meebrengt. Niet enkel voor het innen van de huur, maar ook in die gevallen dat sprake is van nieuwe eigenaar van de woning en er dus een nieuwe huurovereenkomst gesloten dient te worden voor de huur van groen- en reststroken.

Daarnaast is de gemeente in dat geval ook afhankelijk van de oorspronkelijke huurder. Deze dient namelijk een aanpassing, zoals een nieuwe eigenaar van de woning, door te geven aan de gemeente. In de praktijk blijkt dat dit vaak niet of te laat gebeurt. Daardoor zijn er in bepaalde gevallen geen afspraken meer over het gebruik van groen- en reststroken of komt het voor dat een nieuwe huurovereenkomst niet aansluit op de oude huurovereenkomst.

De voorkeur van de gemeente gaat vanwege bovenstaande redenen uit naar een blijvende en duurzame oplossing in de vorm van verkoop van groen- en reststroken.

Huurovereenkomsten worden enkel in bijzondere omstandigheden gesloten. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij tijdelijk gebruik van groen- en reststroken voor een bepaald doel of activiteit of vanwege toekomstige ontwikkelingen waardoor de gemeente groen- en reststroken in de toekomst zelf weer nodig heeft of zou kunnen hebben.

In het geval er sprake is van een huurwoning wordt eerst bekeken of groen- en reststroken kunnen worden verkocht aan de eigenaar van het aanliggende perceel, zoals een woningcorporatie. Als dit niet mogelijk is, wordt beoordeeld of verhuur van groen- en reststroken wenselijk is.

2.5 Huuropvolging: bestaande overeenkomsten

Als sprake is van een bestaande huurovereenkomst die wordt opgezegd door een bewoner, zoals bijvoorbeeld bij het verkopen van de woning, dan dient de nieuwe eigenaar zelf contact op te nemen met de gemeente. De gemeente toetst dan of de verhuurde groen- en reststrook voor verkoop in aanmerking komt.

Indien verkoop van groen- en reststrook mogelijk is, dan wordt de groen- en reststrook te koop aangeboden aan de nieuwe eigenaar.

Indien de nieuwe eigenaar niet wenst over te gaan tot koop, dan komt de grond terug bij de gemeente. De grond wordt dan in overleg met de gemeente leeg en schoon opgeleverd en vervolgens als openbaar gebied ingericht en onderhouden.

Dit kan echter leiden tot ongewenste situaties, zoals het ontstaan van inhammen of van moeilijk te bereiken of te onderhouden hoeken. Er kan dan alsnog besloten worden om de grond aan de opvolgend eigenaar te verhuren. Een huurovereenkomst met de nieuwe eigenaar wordt gesloten voor het dan geldende huurtarief.

2.6 Beheerovereenkomst

Als bewoners graag groen- en reststroken bij hun percelen willen onderhouden in plaats van te kopen, dan kan de gemeente ervoor kiezen om een beheerovereenkomst met daarin afspraken over het beheer van de groen- en reststrook aan te bieden. Dit houdt in dat bewoners groen- en reststroken van de gemeente mogen onderhouden. Dit onder de voorwaarden dat groen- en reststroken openbaar dienen te blijven. Groen- en reststroken mogen niet bij de tuin worden betrokken en groen- en reststroken moeten door meerdere bewoners worden onderhouden. Elk van de bewoners ondertekent de beheerovereenkomst. Het is bewoners niet toegestaan om de inrichting zonder toestemming van de gemeente te wijzigen of groen- en reststroken te omheinen. Groen- en reststroken dienen te allen tijde het open-

bare karakter te behouden. De gemaakte beheerafspraken worden jaarlijks gezamenlijk geëvalueerd door de gemeente en de bewoners en wordt indien nodig aangepast.

2.7 Maatwerk

Alle verzoeken tot aankoop van groen- en reststroken en gevallen van oneigenlijk grondgebruik worden getoetst aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze beleidsnota. Deze toetsing heeft als doel te voorkomen dat de verkoop van groen- en reststroken de (toekomstige) kwaliteit van de omgeving verstoort.

Bij de toets of de gemeente bereid is groen- en reststroken uit te geven, is altijd sprake van maatwerk. Iedere wijk heeft zijn eigen karakteristieken. Er wordt daarom vanuit deze achtergrond naar de aanvraag gekeken.

Veel situaties verschillen van elkaar en leiden tot een andere uitkomst. Dit geldt ook voor situaties die ogenschijnlijk hetzelfde lijken.

Als groen- en reststroken niet kunnen worden verkocht, wordt nagegaan of het gedeeltelijk kan worden verkocht. Zo niet, dan wordt het verzoek afgewezen. Afgewezen verzoeken worden niet opnieuw in behandeling genomen, tenzij gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

2.8 Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)

Het Omgevingsplan geeft aan welke functie (bestemming) de groen- en reststroken hebben of hoe groen- en reststroken gebruikt mogen worden. Na verkoop van groen- en reststroken wordt de functie die groen- en reststroken op dat moment hebben, zoals bijvoorbeeld "Groen" of "Verkeer", niet direct aangepast in het Omgevingsplan.

De gemeente spant zich in om de functie (bestemming) van groen- en reststroken uiteindelijk te veranderen naar de functie "Tuin".

De gemeente houdt aan dat aangekochte groen- en reststroken bij woonpercelen mogen worden betrokken en gebruikt mogen worden als tuin. Dit betekent dat er slechts zeer beperkte mogelijkheden zijn voor het aanbrengen van bebouwing, zoals bijvoorbeeld een tuinhuis, berging, carport, erfafscheiding etc.

Het is niet werkbaar om na elke verkoop van groen- en reststroken direct een herziening van het Omgevingsplan door te voeren. Kopers van groen- en reststroken mogen de groen- en reststroken als tuin gebruiken in afwijking van het Omgevingsplan, met uitzondering van bebouwing, tot het moment waarop de eerstvolgende integrale herziening van het Omgevingsplan plaatsvindt.

Indien bewoners al eerder dan dit moment een bouwwerk willen plaatsen kan dit enkel in het geval zij een vergunning voor het afwijken van de functie (bestemming) van groen- en reststroken aanvragen en deze vergunning ook verleend wordt.

2.9 Hardheidsclausule

Het college van B&W is bevoegd om af te wijken van de in deze beleidsnota vastgestelde regels indien de toepassing van het beleid in een concreet geval en naar het oordeel van het college van B&W leidt tot een onwenselijke situatie.

3 Toetsingscriteria

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de toetsingscriteria opgenomen voor de verkoop en verhuur van groen- en reststroken. Indien één van de hierna genoemde toetsingscriteria leidt tot bezwaren tegen de uitgifte van groen- en reststroken, dan wordt niet overgegaan tot uitgifte. Deze opsomming is niet limitatief. De toetsingscriteria gelden zowel voor aanvragen van verkoop (en verhuur) van groen- en reststroken als voor situaties waarin sprake is van oneigenlijk gebruik van groen- en reststroken. De gemeente heeft de mogelijkheid aanvullende redenen aan te voeren om groen- en reststroken niet te verkopen (of te verhuren).

3.2 Criteria hoofdgroen- en nevangroenstructuur

De gemeente bezit een waardevolle groenstructuur met daarin een kenmerkend en gevarieerd bomenbestand. In het beleidsstuk 'Buitenruimte in Beeld' is het belang van het groen binnen de gemeente beschreven en zijn voorwaarden opgenomen waaraan getoetst moet worden voordat bepaald wordt of groen- en reststroken mogelijk voor verkoop in aanmerking komen. Op grond van het hiervoor genoemde beleidsstuk wordt in elke buurt een openbaar groen percentage nagestreefd van 10-15%. Daarnaast wordt ook gekeken naar onder andere de volgende criteria;

- Als groen- en reststroken onderdeel uitmaken van de hoofdgroen- of nevangroenstructuur worden groen- en reststroken niet verkocht of verhuurd.
- Groen- en reststroken worden ook niet verkocht of verhuurd als op de groen- en reststroken waardevolle of monumentale bomen staan of bomen die binnen een laanstructuur vallen.
- Daarnaast kan bepaald worden dat groen- en reststroken niet voor verkoop in aanmerking komen indien gemeentelijke bomen door verkoop van groen- en reststroken binnen twee meter van de nieuwe erfgrans komt te staan.
- Ook de hoeveelheid groen in de buurt kan bepalend zijn of groen- en reststroken in aanmerking komen voor verkoop. Conform het beleidsstuk "Buitenruimte in Beeld" wordt 10-15% openbaar groen in elke buurt nagestreefd.

3.2.1 Uitzondering hoofdgroen- en nevangroenstructuur

Sommige groen- en reststroken zijn al jaren in gebruik. De groen- en reststroken maken dan al langere tijd geen onderdeel uit van de hoofdgroen- en nevangroenstructuur en/of heeft al langere tijd geen functionele waarde.

- Als groen- en reststroken al langer dan 10 jaar in gebruik zijn genomen dan kan de gemeente ervoor kiezen om de groen- en reststroken, die onderdeel uitmaken van de hoofdgroen- en nevangroenstructuur, toch te verkopen als wordt voldaan aan de overige toetsingscriteria.
- Ook indien groen- en reststroken niet meer zijn opgenomen in het beheersysteem van de gemeente dan kan de gemeente ervoor kiezen om de groen- en reststroken, die onderdeel uitmaken van de hoofdgroen- en nevangroenstructuur, toch te verkopen.

In deze situaties levert de gemeente maatwerk.

3.3 Criteria kabels en leidingen

Voor alle verzoeken tot aankoop van groen- en reststroken en gevallen van oneigenlijk grondgebruik wordt onderzocht of er kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn. Als er kabels of leidingen in groen- en reststroken aanwezig zijn dan wordt per situatie beoordeeld of dit een belemmering vormt voor verkoop.

- Om dit te beoordelen wordt aan de eigenaren van de kabels en leidingen gevraagd of groen- en reststroken voor verkoop in aanmerking komt en welke voorwaarden daarbij horen. Een belangrijke voorwaarde bij verkoop is dat de eigenaren van de kabels en leidingen altijd toegang dienen te behouden tot de kabels en leidingen voor onderhoud of werkzaamheden. Verkoop van groen- en reststroken mag dit niet belemmeren.
- Het eigendomsrecht van kabels en leidingen kan worden geregeld door het vestigen van een recht van opstal.
- De bereikbaarheid van kabels en leidingen kan worden geregeld door het vestigen van een erf-dienstbaarheid.
- De beoordeling ligt bij de adviseur kabels en leidingen van de gemeente en bij de eigenaren van de kabels en leidingen (o.a. de gemeente en nuts- en telecombedrijven).
- De aanwezigheid van hoofdleidingen kan een reden zijn om groen- en reststroken niet uit te geven.

3.4. Criteria riolering

De aanwezigheid van gemeentelijke riolering, drainageleidingen of aan het rioolstelsel toebehorende onderdelen kunnen een reden zijn om groen- en reststroken niet uit te geven.

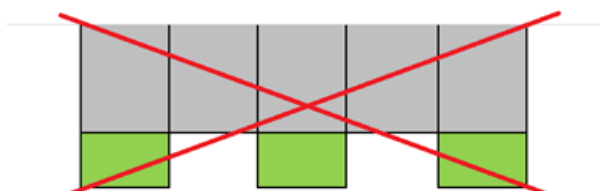
- Voor het onderhoud van het rioolstelsel is ruimte rondom de riolering nodig. Daarom komen groen- en reststroken binnen 1.5 meter (horizontale afstand) van de gemeentelijke riolering of onderdelen daarvan niet voor verkoop in aanmerking.
- Voor groen- en reststroken gelegen tussen de 1.5 meter en 3 meter (horizontale afstand) van de gemeentelijke riolering of onderdelen daarvan moet per geval de wenselijkheid en mogelijkheid van uitgifte beoordeeld worden door de gemeente.

3.5 Criteria stedenbouw, landschap en planologie

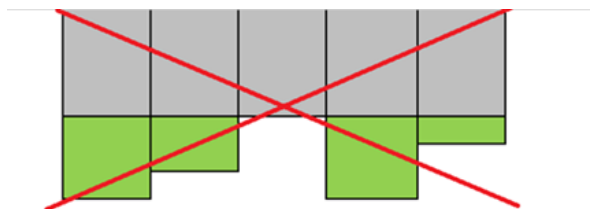
Als de verkoop van groen- en reststroken een negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige structuur, landschapskundige- en/of planologische opzet komen groen- en reststroken niet voor verkoop in aanmerking. Verkoop van groen- en reststroken is te overwegen als:

- Verkoop van groen- en reststroken geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige structuur/opzet van de wijk;
- Inrichting van groen- en reststroken volgens de planologische mogelijkheden (waarbij de gemeente zich inspant om uiteindelijk de functie (bestemming) "Tuin" aan groen- en reststroken te geven) niet leidt tot aantasting van het straatbeeld of zichtlijnen;
- Verkoop geen bestaande laanstructuren doorbreekt, bomenrijen aantast of afbreuk doet aan andere lijnvormige elementen;
- Verkoop geen negatieve invloed heeft op het aanzicht van de wijk of straat;

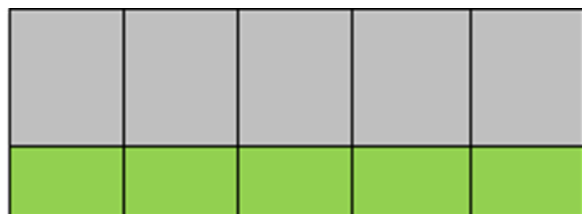
- Groen- en reststroken geen cultuurhistorische waarde hebben;
- Verkoop geen afbreuk doet aan de positieve beleving van de fiets- en/of voetgangersroute en dit niet leidt tot beperkingen voor de omgeving, bijvoorbeeld verminderd uitzicht.
- Verkoop van groen- en reststroken niet leidt tot onlogische kadastrale grenzen of ingesloten eigendommen (zie figuur 1 t/m 3 hieronder). Het ontstaan van hoeken en verspringende erfgrenzen ('kantelenpatroon') kan daarom een reden zijn om groen- en reststroken niet te willen uitgeven.
- De gemeente kan om onlogische kadastrale grenzen te voorkomen aan de eventuele verkoop van groen- en reststroken de voorwaarde stellen dat ook de burens de groen- en reststrook aangrenzend aan hun woning kopen.
- Verkoop van groen- en reststroken mag tevens niet ten koste gaan van het efficiënt beheren en onderhouden van het openbaar groen.



Figuur 1: Onwenselijke situatie



Figuur 2: Onwenselijke situatie



Figuur 3: Wenselijke situatie

3.5.1 Gebruik groen- en reststroken

Het is niet werkbaar om na elke verkoop van groen- en reststroken gelijk een herziening van het omgevingsplan door te voeren.

Kopers van groen- en reststroken mogen de grond als tuin gebruiken in afwijking van het omgevingsplan. Dit houdt in dat er beplanting geplant mag worden. Het aanbrengen van verharding (tegels, klinkers, asfalt, e.d.) is niet toegestaan. In beginsel wordt geen vergunning verleend voor een andere functie (bestemming) dan tuin.

3.6 Criteria mobiliteit en verkeer

Groen- en reststroken kunnen niet worden uitgegeven indien de uitgifte uit verkeerskundig oogpunt onwenselijk is.

- Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien door verkoop parkeerplaatsen moeilijk of niet meer bereikbaar zijn.
- Ook als door de uitgifte van groen- en reststroken de doorgang op het trottoir of een fietspad onvoldoende wordt.
- De uitgifte van groen- en reststroken mag ook niet leiden tot een dussdanige beperking van het zicht dat er onveilige situaties ontstaan. Als een visuele inspectie niet voldoende duidelijkheid biedt, kan hiervoor een uitzichtdriehoek worden berekend.

- Daarnaast mogen toekomstige infrastructurele werkzaamheden niet gehinderd worden of zelfs onmogelijk worden door uitgifte van groen- en reststroken.

3.7 Criteria beheer en onderhoud overige gemeenteground

- Groen- en reststroken worden niet verkocht als verkoop van groen- en reststroken tot gevolg heeft dat het beheer en onderhoud van de overige gemeenteground, zoals een groenstrook of onderhoudspad bij sloten, niet zonder belemmeringen kunnen worden uitgevoerd omdat de gemeenteground niet bereikbaar is of bijvoorbeeld omdat er sprake is van ingesloten eigendom van de gemeente. Dit geldt voor alle soorten onderhoud, ook machinaal.
- Ook indien verkoop van groen- en reststroken tot gevolg heeft dat het onderhoud van watergangen niet zonder belemmeringen kan worden uitgevoerd, dan kan dat een reden zijn om groen- en reststroken niet te verkopen.
- Voor groen- en reststroken die grenzen aan water geldt dat ten minste een strook van 4 strekkende meter gemeenteground beschikbaar moet blijven in verband met het onderhoud. Indien naar oordeel van de gemeente meer ruimte nodig is kan het zo zijn dat nog een bredere groen- en reststrook niet voor verkoop in aanmerking komt.
- In sommige gevallen kunnen groen- en reststroken die grenzen aan water wel verkocht worden; per geval moet de wenselijkheid en mogelijkheid van de uitgifte beoordeeld worden door de gemeente; dat is maatwerk.

3.8 Criteria klimaat, hemelwaterberging en watergangen

- Indien groen- en reststroken van belang zijn voor de opvang van hemelwater, afkomstig van bijvoorbeeld gemeentelijke wegen of paden, of in de toekomst hier mogelijk voor van belang zijn, komen groen- en reststroken niet voor uitgifte in aanmerking.
- Ook als de bijdrage van groen- en reststroken voor het beperken van droogte en hitte van belang is of kansrijk zou kunnen zijn voor deze functie, kan besloten worden om niet tot verkoop van groen- en reststroken over te gaan.
- Daarnaast kan de verkoop van groen- en reststroken bijvoorbeeld ongewenst zijn indien dit verdere 'verstening' van de omgeving tot gevolg heeft wat gevolgen heeft voor bijvoorbeeld de waterberging.
- Groen- en reststroken of watergangen (of delen daarvan) komen niet voor verkoop in aanmerking als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast. Dit is bijvoorbeeld het geval indien er sloten, plassen, greppels of duikers (al dan niet ten dele) aanwezig zijn op betreffende groen- en reststroken.

3.9 Criteria biodiversiteit

Groen- en reststroken die een functie hebben voor biodiversiteit of kansrijk zijn om voor deze functie in te zetten komen niet voor verkoop in aanmerking. Gemeenteground dient beschikbaar te blijven voor het creëren van een groene en gezonde leefomgeving.

3.10 Criteria energietransitie

Groen- en reststroken die een functie hebben in het kader van de energietransitie of kansrijk zijn om voor deze functie in te zetten komen niet voor verkoop in aanmerking. Denk hierbij aan groen- en reststroken die wenselijk zijn voor de inzet voor het aanleggen van aanvullende kabels en leidingen of bijvoorbeeld voor het plaatsen van transformatorstations.

3.11 Aanwezigheid openbare werken

- Wanneer er op groen- en reststroken openbare werken aanwezig zijn (zoals een lichtmast, verkeersbord, brandkraan of een prullenbak) dan komen groen- en reststroken niet voor verkoop in aanmerking.
- Verkoop is enkel mogelijk indien het openbare werk wordt verplaatst. Er dient in dat geval wel een geschikte plek te zijn om het openbare werk naartoe te verplaatsen. Dit bepaalt de gemeente. De kosten voor verplaatsing komen voor rekening van de koper van de groen- en reststrook.
- Groen- en reststroken komen ook niet voor verkoop in aanmerking indien de groen- en reststrook mogelijk in de toekomst nodig is voor openbare werken of bijvoorbeeld voor kabels en leidingen voor lichtmasten.

3.12 Toekomstige ontwikkelingen

Indien groen- en reststroken zijn aangemerkt als ontwikkelings- of strategisch gebied wordt de groen- en reststrook niet uitgegeven. Daarbij gaat het om groen- en reststroken die in de toekomst nodig kunnen zijn voor bijvoorbeeld een herinrichting van de openbare ruimte of woningbouwontwikkelingen. Zoals bij het bouwen van een aardgasvrije wijk, herstructureringsgebieden en inbreidingslocaties.

4 Oneigenlijk gebruik groen- en reststroken

4.1 Inleiding

Op verschillende plekken in de gemeente wordt gebruik gemaakt van gemeentegrond zonder dat daar afspraken over zijn gemaakt. Dit noemen we oneigenlijk gebruik van groen- en reststroken.

Het gaat daarbij bijvoorbeeld om situaties waarin bewoners delen van de openbare ruimte, zoals een groenstrook grenzend aan hun tuin, hebben ingericht als een extra stukje tuin. Maar het kan zich ook voordoen bij een bedrijf indien er bijvoorbeeld parkeerplaatsen aangelegd zijn op gemeentegrond. De gemeente kan hierdoor op problemen stuiten bij bijvoorbeeld de herinrichting van een straat. Daarnaast heeft het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond gevolgen voor:

- Rechtsgelijkheid tussen bewoners. Er bestaan nu situaties in de gemeente waarin een bewoner in het verleden een groen- en reststrook heeft gekocht en de buurman een soortgelijke groen- en reststrook gebruikt als tuin zonder onderliggende afspraken.
- Eigendommen die niet op orde zijn. Het is nu voor zowel de gemeente als voor de bewoners niet altijd duidelijk welke grond behoort tot de openbare ruimte en welke niet.

De gemeente heeft op grond van artikel 160 lid 3 Gemeentewet een wettelijke plicht om het (oneigenlijk) gebruik van groen- en reststroken te regelen en zo haar eigendommen veilig te stellen en verjaring te voorkomen. Om aan deze plicht te voldoen is de gemeente voornemens om in die gevallen dat sprake is van oneigenlijk gebruik van groen- en reststroken alsnog afspraken te maken over dit (oneigenlijke) gebruik van gemeentegrond.

De gemeente regelt het (oneigenlijke) gebruik van gemeentegrond op drie manieren met bewoners.

1. Verkoop van de groen- en reststrook;
2. Ontruimen van de groen- en reststrook (of handhaving);
3. Verjaring van de groen- en reststrook.

In de volgende paragrafen worden deze mogelijkheden toegelicht.

4.2 Verkoop van de groen- en reststrook

Als blijkt dat een bewoner of bedrijf een groen- en reststrook in gebruik heeft waarover (nog) geen afspraken zijn gemaakt, onderzoekt de gemeente aan de hand van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3 of de groen- en reststrook voor verkoop in aanmerking komt.

Als er geen bezwaren zijn voor verkoop van de groen- en reststrook, ontvangt de betreffende bewoner/het bedrijf een aanbod om de groen- en reststrook te kopen. Dit tegen de op dat moment geldende voorwaarden en grondprijzen.

Verhuur is een uitzondering. Afhankelijk van de situatie wordt beoordeeld of verhuur van de groen- en reststrook wenselijk is.

4.3 Ontruimen van de groen- en reststrook

In sommige situaties kan de groen- en reststrook op grond van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3 niet worden verkocht of kan/wil de bewoner/het bedrijf de groen- en reststrook niet kopen en is verhuur niet wenselijk.

In die gevallen verzoekt de gemeente de bewoner/het bedrijf om het gebruik van de groen- en reststrook te beëindigen, de groen- en reststrook te ontruimen en weer beschikbaar te stellen aan de gemeente. Dit houdt in dat de groen- en reststrook binnen een redelijke termijn schoon moet worden opgeleverd in overleg en ter beoordeling van de gemeente.

De gemeente geeft geen vergoeding voor de verwijderde zaken, noch voor de eventueel gemaakte kosten voor het verwijderen. Als de bewoner/het bedrijf niet meewerkt aan een verzoek tot ontruiming zal de gemeente handhavend optreden. Privaatrechtelijk handhaven is hierbij het uitgangspunt.

4.3.1 Privaatrechtelijk handhaven

De privaatrechtelijke weg is de te bewandelen route als het eigendomsrecht is geschonden door oneigenlijk gebruik van groen- en reststroken van de gemeente waarbij door verjaring het eigendom kan overgaan.

De gemeente handelt als private persoon: eigenaar en rechthebbende van de grond.

Bij privaatrechtelijk handhaven moeten ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht worden genomen.

Het handhaven heeft als doel het terugvorderen van eigendom en het voorkomen van het verlies van eigendom door verjaring. De gemeente is als eigenaar van de grond bevoegd de grond van eenieder die haar zonder recht houdt, op te eisen (artikel 5:2 Burgerlijk Wetboek, BW), indien noodzakelijk bij de civiele rechter.

4.3.2 Bestuursrechtelijk handhaven

Bij de publiekrechtelijk weg staat niet het eigendom van groen- en reststroken centraal, maar de (openbare) functie daarvan.

Bestuursrechtelijke handhaving kan dan om diverse redenen plaatsvinden, bijvoorbeeld omdat de groen- en reststrook in strijd met het Omgevingsplan of de Algemene Plaatselijke Verordening wordt gebruikt.

De bestuursrechter zou echter kunnen oordelen dat gekeken moet worden of de situatie gelegaliseerd kan worden, daarom wordt de voorkeur gegeven aan de privaatrechtelijke weg bij handhaving zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.

4.4 Verjaring van de groen- en reststrook

Bewoners of bedrijven die groen- en reststroken oneigenlijk in gebruik hebben zonder dat daar afspraken over zijn gemaakt, kunnen een beroep doen op verjaring om zo eigenaar te worden van de groen- en reststrook.

Het eigendom is in Nederland zeer goed beschermd. Aan verjaring worden daarom in de wet- en regelgeving strenge eisen gesteld. De bewijslast voor een beroep op verjaring ligt bij degene die zich op verjaring beroept.

In hoofdstuk 7 wordt het proces voor een beroep op verjaring toegelicht.

4.4.1 Verkrijgende en bevrijdende verjaring

In het Burgerlijk Wetboek wordt onderscheid gemaakt in twee soorten verjaring: verkrijgende en bevrijdende verjaring.

Verkrijgende verjaring wordt bepaald in artikel 3:99 BW

Verkrijgende verjaring treedt op als de groen- en reststrook gedurende tien jaar onafgebroken en te goeder trouw in bezit is.

Het begrip 'te goeder trouw' houdt in dat de verkrijger niet wist en niet kon weten dat het goed niet van hem was. In de praktijk wordt slechts in een zeer klein aantal gevallen aan dit begrip voldaan aan gezien degene die een beroep doet op verjaring in bepaalde mate zelf een onderzoeksplicht heeft.

Indien iemand uit de openbare registers kan opmaken dat de groen- en reststrook niet aan hem toebehoort, dan is er geen sprake van goede trouw van zijn kant.

Bevrijdende verjaring wordt bepaald in artikel 3:105 BW

Van bevrijdende verjaring is sprake als de groen- en reststrook twintig jaar onafgebroken in bezit is. Het begrip 'te goeder trouw' speelt hierbij geen rol.

Van bezit is sprake als de groen- en reststrook wordt gebruikt alsof de gebruiker eigenaar is en niemand anders. De inrichting van de grond is hierbij van belang. De tuin inclusief de groen- en reststrook dient niet meer toegankelijk te zijn voor derden en samen één geheel te vormen. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een hoge ondoordringbare haag om de tuin of een schuurtje op de groen- en reststrook. In die gevallen kan er sprake zijn van bezit.

Wordt alleen het gras gemaaid, staan er planten of liggen er tegels op de groen- en reststrook dan zijn dat voorbeelden van inrichtingen die onvoldoende zijn om te spreken van bezit.

4.4.2 Schadevergoeding

Door een geslaagd beroep op verkrijgende of bevrijdende verjaring verliest de gemeente haar groen- en reststrook.

Uit jurisprudentie blijkt dat eigendomsverlies door verjaring het gevolg is van onrechtmatig handelen. De gemeente kan hierdoor een schadevergoeding vorderen van de nieuwe eigenaar op grond van onrechtmatige daad (art. 6:162 BW).

Het uitgangspunt is in beginsel schadevergoeding in geld. De gemeente kan bij een vordering tot schadevergoeding in geld de geldende grondprijzen als uitgangspunt nemen. De gemeente zal per dossier beoordelen of er schadevergoeding gevorderd moet worden.

Enkel de situaties waarbij de gemeente de grond vanwege strategische redenen nodig heeft, zal de gemeente verder juridisch onderzoek doen of het mogelijk is om schadevergoeding in natura te vorderen.

Voor het vorderen van schadevergoeding gelden strikte juridische eisen. Het vorderen van schadevergoeding is daardoor niet in alle gevallen mogelijk. In de situaties waarbij het vorderen van schadevergoeding noodzakelijk en mogelijk is, zal de gemeente, indien noodzakelijk via de rechter, vorderen dat zij de grond in natura terug geleverd krijgt.

5 Aanvragen

In die gevallen dat geen sprake is van (oneigenlijk) gebruik van groen- en reststroken maar er wel interesse is om een groen- en reststrook aan te kopen, kan daar een aanvraag voor worden gedaan.

Deze aanvraag kan via het aanvraagformulier op de website worden ingediend. De aanvraag wordt getoetst aan de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3.

6 Prijsbeleid

6.1 Verkoop

De grondprijs voor de verkoop van groen- en reststroken is vastgelegd in de grondprijzenbrief van de gemeente Gooise Meren. In deze grondprijzenbrief wordt de grondprijs vastgesteld voor verschillende typen grond, zoals grond voor woningbouw, bedrijventerrein en kleinschalige groen- en reststroken.

- Bij de grondprijs voor groen- en reststroken wordt ervan uitgegaan dat de gekochte gemeentegrond alleen als (sier)tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van de gekochte gemeentegrond aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid. Indien de functie (bestemming) van de grond wijzigt of toestemming is gegeven om de grond anders dan als (sier)tuin te gebruiken is de koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een bijkomende compensatie verschuldigd. Deze wordt bepaald aan de hand van de dan geldende grondprijzenbrief. Deze verplichting geldt tot 10 jaar na de verkoop van de grond.
- De grondprijzenbrief wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld door het college van B&W. Onderhandelen over de prijs die is vastgesteld in de grondprijzenbrief is niet mogelijk.
- Gedurende het project “aankoop van het oneigenlijk gebruik van groen- en reststroken” wordt gewerkt met een projectprijs waarbij een korting van 25% op de prijs uit de dan geldende grondprijzenbrief wordt gegeven.

6.2 Taxatie

Op grond van de grondprijzenbrief kan de gemeente in specifieke gevallen besluiten om af te wijken van de tarieven uit deze grondprijzenbrief, dit gebeurt aan de hand van een taxatie.

6.3 Bijkomende kosten

De vastgestelde grondprijzen uit de grondprijzenbrief zijn exclusief bijkomende kosten. Alle bijkomende kosten zijn voor rekening van de koper. Bijkomende kosten zijn onder andere:

- notariskosten;
- kadasterkosten;
- overdrachtsbelasting;
- eventuele kosten voor het verplaatsen of verwijderen van infrastructuur zoals bij een lichtmast of het verleggen van aanwezige kabels en/of leidingen.

6.4 Verhuur

De huurprijs van groen- en reststroken wordt afgeleid van de koopsom van de groen- en reststrook. Hierbij wordt door de gemeente een minimum huurprijs gehanteerd.

- De huurprijs per jaar voor groen- en reststroken is 5% van de koopprijs van dezelfde groen- en reststrook;
- De minimum huur per jaar bedraagt: €100,00.

In de huurovereenkomst wordt bepaald dat de huurprijs geïndexeerd wordt volgens de consumenten-prijsindexcijfers (CPI) alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (2015=100).

7 Proces aankoopverzoek of oneigenlijk gebruik groen- en reststroken

7.1 Ontvangen aanvraag/behandelen oneigenlijk gebruik groen- en reststroken

De gemeente ontvangt via het aanvraagformulier op de website een aanvraag voor de aankoop van een groen- en reststrook. Hier zitten indieningsvereisten aan zoals de NAW gegevens, uitleg wat de plannen zijn met de aan te kopen groen- en reststrook en een situatietekening met daarop duidelijk

aangegeven welke groen- en reststrook het betreft. De aanvraag wordt geregistreerd in het zaaksysteem van de gemeente.

Een andere mogelijkheid is dat de gemeente een dossier heeft waarbij sprake is van oneigenlijk gebruik van een groen- en reststrook en afspraken wil maken met de gebruiker over dit gebruik.

Bij de aanpak van oneigenlijk gebruik van groen- en reststroken werkt de gemeente wijkgericht, waarbij alle situaties wijk voor wijk opgepakt worden. Elk wijk heeft zijn eigen kenmerken waarin bij de aanpak rekening gehouden dient te worden.

7.2 Bepalen verkoopbaarheid groen- en reststroken

De aanvraag voor verkoop van groen- en/of reststroken of het dossier oneigenlijk gebruik van groen- en/of reststroken wordt getoetst aan de hand van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3. De toetsingscriteria worden beoordeeld door experts van de verschillende vakafdelingen binnen de gemeente.

Als uit de beoordeling blijkt dat een groen- en reststrook niet voor verkoop in aanmerking komt, dan wordt de aanvraag voor de aankoop van een groen- en reststrook middels een onderbouwing afgewezen.

Als uit de beoordeling blijkt dat een groen- en reststrook niet voor verkoop in aanmerking komt in het geval van oneigenlijk gebruik van de groen- en reststrook, dan wordt de groen- en/of reststrook teruggevorderd.

7.3 Kabel of leiding aanwezig? Contact met nutsbedrijven

Als uit de beoordeling blijkt dat de groen- en/of reststrook voor verkoop in aanmerking komt, wordt nader onderzoek gedaan naar kabels en leidingen. Daarvoor wordt een KLIC-melding gedaan.

In de gevallen dat er een kabel of leiding in de groen- en reststrook ligt wordt er contact met de nutsbedrijven opgenomen. Dit kan ook de gemeente zijn indien er riolering aanwezig is in de betreffende groen- en/of reststrook. Aan de nutsbedrijven (zie ook paragraaf 3.3) of de adviseur riolering van de gemeente (zie ook paragraaf 3.4) wordt gevraagd om te beoordelen of het mogelijk is om de groen- en/of reststrook te verkopen met de kabels en leidingen erin, en zo ja, welke voorwaarden daarbij horen (zoals bijvoorbeeld het omleggen van kabels en leidingen of het vestigen van een zakelijk recht).

7.4 Koop- en/of huurovereenkomst opstellen

Als aan alle criteria is voldaan, stelt de gemeente een koop- of huurovereenkomst op met een bijbehorende verkoop/verhuurtekening.

In de koopovereenkomst worden alle voorwaarden opgenomen voor de verkoop van de groen- en reststrook, waaronder bijvoorbeeld een zakelijk recht voor een kabel of leiding of voorwaarden voor het gebruik van de grond.

In de huurovereenkomst worden ook alle voorwaarden opgenomen voor de huur van de groen- en reststrook, waaronder bijvoorbeeld het gebruik van de grond.

Vóór het ondertekenen van de koop- of huurovereenkomst zal de voorgenomen verkoop/verhuur gepubliceerd worden in het kader van het Didam-arrest. De voorgenomen verkoop/verhuur zal in het gemeenteblad gepubliceerd worden gedurende 20 dagen. Indien na deze termijn geen reactie op het voornemen is binnengekomen dan kan de overeenkomst ondertekend worden door beide partijen; de koper(s)/huurder(s) en de gemeente.

7.5 Leveringsakte

Na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen wordt een kopie van de overeenkomst naar de notaris gestuurd. In het geval het een aanvraag voor de aankoop van een groen- en reststrook betreft dan wordt de notaris door de koper uitgekozen.

De notaris stelt de leveringsakte op voor de levering van de groen- en reststrook. Door deze leveringsakte wordt de grond juridisch aan de koper geleverd. De notaris zorgt ervoor dat de verkoop in het Kadaster wordt ingeschreven.

7.6 Kadastrale inmeting

Bij de verkoop van groen- en reststroken maakt de groen- en reststrook in de meeste gevallen onderdeel uit van een groter kadastraal perceel van de gemeente. Er dient in die gevallen (op kosten van de koper) een kadastrale splitsing plaats te vinden om de grenzen van het nieuwe perceel te bepalen.

De kadastrale splitsing vindt plaats vóór de notariële levering.

Na de overdracht van de grond vindt de inmeting (aanwijs) door het Kadaster plaats.

Op de website van het Kadaster is de laatste informatie te vinden over de kosten voor de kadastrale splitsing en inmeting. Bij de kadastrale inmeting worden de koper en verkoper (in dit geval de gemeente) uitgenodigd voor het aanwijzen van de nieuwe grenzen.

7.7 Ontruimen

Als er sprake is van oneigenlijk gebruik van groen- en reststroken en de groen- en reststrook op basis van de toetsingscriteria niet voor verkoop in aanmerking komt dan dient de grond te worden ontruimd.

Ook als de groen- en reststrook wel voor verkoop in aanmerking komt maar de bewoner/het bedrijf de grond niet wil kopen dient de groen- en/of reststrook te worden ontruimd.

In beide gevallen zal de gemeente de bewoner of het bedrijf verzoeken om de groen- en/of reststrook binnen een bepaalde termijn te ontruimen. Dit houdt in dat alle aangebrachte zaken (inclusief eventuele verharding) verwijderd dienen te worden en de groen- en reststrook weer beschikbaar wordt gesteld aan de gemeente. De kosten hiervan zijn voor rekening van de bewoner/het bedrijf dat de groen- en reststrook in gebruik had.

7.8. Verjaring

Het is mogelijk dat een bewoner of het bedrijf die/dat de groen- en reststrook gebruikt een beroep doet op verjaring. Het is in dat geval aan degene die zich hierop beroept om dit ook te bewijzen aan de hand van bewijsmateriaal.

De gemeente beoordeelt enkel beroepen op verjaring die volledig zijn, dus onderbouwd met bewijs. De gemeente beoordeelt vervolgens dit bewijsmateriaal aan de hand van de geldende wetgeving en jurisprudentie. Aan de hand van deze beoordeling bepaalt de gemeente of er voldoende bewijsmateriaal is aangeleverd om een beroep op verjaring te erkennen of dat het beroep op verjaring wordt afgewezen. De gemeente onderbouwt dit uitgebreid in een brief die naar de bewoner/het bedrijf wordt gestuurd. Hierbij houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid tot het vorderen van schadevergoeding indien wordt voldaan aan de eisen die daarvoor gelden.