

Nota verkoop of verhuur van openbaar groen

Programma Leefomgeving
Mei 2015

Burgemeester en wethouders van Enschede
1 juni 2015

1. Inleiding

In deze nota verkoop en verhuur van openbaar groen is een kader opgesteld voor de verkoop en verhuur van openbaar groen, in de volksmond ook wel 'snippergroen'. Daarbij zijn de voorwaarden aangegeven op basis waarvan we medewerking verlenen aan de verkoop of verhuur:

- bij het als gemeente actief per wijk aanbieden van openbaar groen,
- in een legalisatietraject bij onrechtmatig in gebruik genomen grond
- op aanvraag van een inwoner.

Het vooraf aangeven van voorwaarden en uitgangspunten maakt voor de burger duidelijk welke afweging we maken, wat de voorwaarden zijn voor een eventuele overdracht of verhuur en welke prijzen we hanteren.

Deze nota is opgesteld ten behoeve van de uitvoering van de wens van het college, opgenomen in het Coalitieakkoord 2014, en kent 2 deelprojecten:

- a. het daar waar mogelijk verkopen van reststroken openbaar groen of dit aan te bieden voor vormen van tijdelijk gebruik: het deelproject Verkoop of verhuur van openbaar groen, waarop we in deze nota ingaan;
- b. het deelproject Handhaving eigendomsrecht bij onrechtmatig gebruik van gemeentegrond. Daarvoor is door het college een afzonderlijke nota als beleidsregel Handhaving eigendomsrecht bij onrechtmatig gebruik gemeentegrond vastgesteld

2. Wettelijk kader

De Gemeentewet bepaalt in artikel 160 lid 1 sub e dat het college bevoegd is tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Daarnaast verplicht dit artikel in lid 4 het college om alle beschermende (in juridische termen: conservatoire) maatregelen te nemen en te doen wat nodig is ter voorkoming van verjaring van recht of bezit.

Bij het sluiten van overeenkomsten tot verkoop of verhuur van openbaar groen handelt de gemeente als een rechtspersoon in de zin van het Burgerlijk Wetboek. De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop of verhuur of van het al dan niet meewerken aan legalisatie (in geval van reeds bestaand onrechtmatig gebruik) zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Er kan daartegen dus geen bezwaar(schrift) worden ingediend.

Overigens is het wel zo dat de gemeente ook in haar privaatrechtelijk handelen gehouden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het vaststellen van beleid en deze nota draagt daartoe in positieve mate bij.

3. Wat verstaan we onder 'snippergroen' of uitgeefbaar groen?

Om een weloverwogen standpunt te kunnen innemen is het van belang eerst te bepalen wat onder de verzamelnaam 'snippergroen' wordt verstaan. Snippergroen zijn kleine stroken openbaar groen zonder belangrijke functie, direct grenzend aan een perceel van een andere eigenaar. Dit openbaar groen maakt geen deel uit van een hoofd- of wijkgroenstructuur en vormt evenmin een verkeersgeleiding. Snippergroen kan worden afgestoten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de woonomgeving. Bouwgrond valt hier in ieder geval niet onder, strookjes verharde gemeentegrond onder omstandigheden mogelijk wel. Openbaar groen dat deel uitmaakt van te behouden groenstructuren in een buurt of een wijk komt niet in aanmerking voor verkoop. Voorbeelden zijn openbaar groen langs

hoofdwegen en andere doorgaande wegen, maar ook fiets- en wandelroutes. Ook het groen in parken, speel- en recreatieterreinen komt niet in aanmerking.

Uitgiftekaart

Omdat de term 'snippergroen' niet de volledige lading dekt is het beter om te spreken over 'uitgeefbaar' en 'niet-uitgeefbaar groen'. In het vervolg van deze nota gaan we dan ook uit van dit onderscheid en van de term 'uitgiftekaarten' per wijk of buurt waarin dat onderscheid visueel is gemaakt. Het geeft duidelijkheid over die stroken openbaar groen, die direct grenzen aan een particulier perceel, welke de gemeente wenst te verkopen. Voor alle duidelijkheid: de uitgiftekaart wordt per wijk/buurt op basis van een inventarisatie en consultatie van de wijk/buurt door het college formeel vastgesteld. Het is daarmee in beginsel de basis voor de behandeling van verzoeken om koop of huur van een strook openbaar groen in de uitvoeringsfase. Daarnaast is dit van belang voor eventuele handhavingstrajecten omdat daarmee ook kan worden aangegeven of er wel of er geen zicht bestaat op legalisatie door verkoop of verhuur.

4. Verkoop van openbaar groen

Op grond van deze nota komt openbaar groen als uitgeefbaar groen in aanmerking voor verkoop, mits er is voldaan aan de hieronder te geformuleerde voorwaarden. Deze voorwaarden gelden zowel voor de situatie dat de gemeente (actief) openbaar groen te koop aanbiedt, als voor de situatie dat er sprake is van in gebruik genomen openbaar groen. In een aantal gevallen waarin zonder toestemming van de gemeente grond in gebruik is genomen kunnen we dat illegale gebruik legaliseren. Niet in alle gevallen is echter verkoop van grond mogelijk. De mogelijkheid om wel of niet te verkopen heeft onder meer betrekking op de eigendomssituatie en op de aard van eventuele aanwezige voorzieningen in of op het perceel openbaar groen.

Welke kaders worden gehanteerd voor verkoop van openbaar groen?

De volgende kaders zijn geformuleerd om aan te geven onder welke voorwaarden openbaar groen wel of niet uitgeefbaar is. Al het openbaar groen beoordelen we op deze kaders, waarbij het uitgangspunt conform het coalitieakkoord is: **ja, tenzij**.

Op de door het college vast te stellen "uitgiftekaarten" is/wordt aangegeven welk groen, op basis van deze kaders, uitgeefbaar is. Een beperkt aantal kaders kan pas worden beoordeeld bij nader onderzoek vlak voor de verkoop of verhuur. De uitgiftekaarten stellen we daarom onder voorbehoud van bepaalde voorwaarden vast.

In de bijlage bij deze Nota is een nadere uitleg gegeven van deze kaders.

1. De grond mag geen structuur-, beeldbepalend of functioneel groen zijn.

- a. De 'uitgiftekaarten' geven aan welk groen uitgeefbaar is. De rest van het groen is niet uitgeefbaar.
- b. Uitgeefbaar groen is *geen structuurbepalend groen*. Uitzonderingen maken we om randen glad te strijken.
- c. Uitgeefbaar groen bevat *geen openbare gebruiksfunctie* zoals wandelpad, speelplek, en dergelijke. Indien voor het uit te geven openbaar groen bepaalde voorzieningen (als een (voet)pad of speelvoorzieningen) moeten worden verlegd dan zijn de kosten van verlegging voor rekening van de koper. Deze kosten maken in dat geval onderdeel uit van de koopovereenkomst.

- d. Indien het groen naast *parkeerplaatsen* een buffer- of afscherpende functie heeft, is het niet uitgeefbaar.
- e. Uitgeefbaar groen bevat geen beschermwaardige bomen.
- f. De koper kan in principe alleen *de totale aangegeven uitgeefbare groenstrook* (aan zijn woning) kopen. Het is niet mogelijk om een deel ervan te kopen, tenzij een gedeeltelijke verkoop ook in het specifieke belang van de gemeente is.
- g. Er mogen *geen getande kantelen* ontstaan. Uitgeefbaar groen verkopen we als het aansluit bij al verkocht groen, of gelijktijdig met directe burens. Uitgangspunt is het streven naar een rechte, logische kadastrale grens achter een blok woningen. Dat wordt per blok woningen bekeken en afgewogen.

2. De verkeersveiligheid mag niet in het geding zijn.

I.v.m. *verkeersveiligheid* (o.a. uitzicht in bochten, parkeerplaatsen) en *sociale veiligheid* (o.a. naast pad, speelplek) zijn bepaalde stukken groen 'niet uitgeefbaar'.

3. Ligging en omvang zijn bepalend voor uitgifte.

- a. Het uitgeefbaar groen is *eigendom van de gemeente Enschede*.
- b. Het uitgeefbaar groen moet *aansluiten aan de eigen grond van de koper*.
- c. De groenstrook mag niet de eigendom van andere omwonenden *includeren*.
- d. De aan het uitgeefbaar groen grenzende boven- en ondergrondse voorzieningen of eigendommen van derden moeten *bereikbaar* zijn.
- e. Uitgeefbaar groen mag geen onderdeel zijn van een *geluidswal of talud*. Naast het talud/geluidswal houden we een strook van 2 á 3 meter vrij, i.v.m. onderhoud aan de wal of het talud.
- f. De koper overlegt zelf *met aangrenzende burens* en burens die op het uitgeefbaar openbaar groen uitkijken, of er bezwaren zijn tegen de koop.

4. Onder voorwaarden uitgeefbaar

- a. Indien te verkopen groen tot ongewenste situaties kan leiden, kunnen bij de verkoop *nadere voorwaarden* worden gesteld aan de inrichting om bijvoorbeeld ongewenste bouwwerken te voorkomen.
- b. Wij *veranderen de bestemming "groen"* zelf niet actief. De gemeente is niet voornemens om in dat geval actief handhavend op te treden tegen een eventueel strijdig gebruik, tenzij sprake is van bouwvergunningplichtige bouwwerken. De koper mag de wijziging naar "wonen" (of "tuin") desgewenst zelf aanvragen. Bij de eerstvolgende periodieke herziening van de bestemmingsplannen wordt de bestemming automatisch aangepast, mits de notariële overdracht daadwerkelijk is geëffectueerd.

5. Er mag geen strijd zijn met (mogelijk) toekomstige ontwikkelingen.

Voor eventueel *toekomstig gebruik* door de gemeente (inbreiding, herstructurering wijken) zijn bepaalde stukken groen niet uitgeefbaar.

6. Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

- a. Indien er *kabels en leidingen* onder uitgeefbaar groen liggen verbinden we in beginsel voorwaarden (kwalitatieve verplichting/kettingbeding of recht van opstal) aan de verkoop, zodat de kabels en leidingen voor de eigenaar altijd bereikbaar zijn voor o.a. onderhoud en vervanging. Daarnaast mag men ter plekke niet diep graven en geen diep wortelende planten of bomen plaatsen.
- b. Het is mogelijk dat in bepaalde gevallen de grond niet verkocht kan worden als er *kabels of leidingen* in de grond liggen. Bijvoorbeeld hoge drukgasleidingen of

hoogspanningskabels, of (kabels ten behoeve van de) openbare verlichting. In een aantal gevallen kunnen er ook zwaarwegende redenen zijn in verband met het onderhoud waardoor niet kan worden verkocht.

- c. Indien er een hoofdriool onder de uitgeefbare grond ligt, wordt de grond die nodig is als onderhoudsstrook (2 meter ter weerszijden van het midden van het hoofdriool) niet verkocht. Voor huisaansluitingen wordt per geval bekeken of medewerking kan worden verleend.

7. Achterpadenproblematiek.

In een aantal gevallen zal sprake zijn zonder toestemming van de gemeente achterpaden aangelegd door het openbaar groen. Indien sprake is van uitgeefbaar groen kan dit wellicht worden gelegaliseerd. Indien sprake is van niet-uitgeefbaar groen is er geen eenduidige oplossing. Er zijn geen algemene regels voor te geven, waardoor maatwerk in het individuele geval uitgangspunt is.

In bepaalde gevallen kan de gemeente eventuele bezwaarlijke omstandigheden wegnemen door het stellen van nadere voorwaarden aan de verkoop. Deze voorwaarden worden vastgelegd in de overeenkomst en vervolgens door de notaris als een kwalitatieve verplichting overgenomen in de akte van levering. Hiervan maken we bij voorkeur zo min mogelijk gebruik. Het maakt overeenkomsten namelijk onoverzichtelijk en dergelijke bepalingen zijn moeilijk te handhaven. Anderzijds vergroot het wel de mogelijkheid om openbaar groen te verkopen.

Richtinggevend

De concretisering van deze kaders vinden hun uitwerking in de door het college per wijk of buurt vast te stellen uitgiftekaarten openbaar groen. In dat licht bezien zijn deze kaders richtinggevend, maar niet altijd doorslaggevend.

5. Verhuur en ingebruikgeving van openbaar groen

5.1. Verhuur van openbaar groen

In het algemeen heeft verhuur niet de voorkeur. Uitgangspunt is en blijft de verkoop van stroken openbaar groen, dat niet meer nodig is of niet meer bijdraagt aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Verhuur van openbaar groen aan huurders heeft veel nadelen. In de eerste plaats gaat het om beheer- en administratiekosten, die veelal niet in verhouding staan tot de opbrengsten uit verhuur. In de tweede plaats kan een verhuizing van de huurder tot problemen leiden wanneer de nieuwe huurder niet wil betalen voor het gebruik van de grond maar deze wel wil blijven gebruiken.

Toch kunnen zich er situaties voordoen dat verkoop niet tot de mogelijkheden behoort. Dat kan het geval zijn in een situatie waarin sprake is van legalisering van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond door een huurder in plaats van een eigenaar. Redenen voor een legalisering door middel van verhuur kunnen onder andere zijn:

1. De grond is in de toekomst nodig voor stedenbouwkundige ontwikkelingen
2. Er is sprake van een langdurige gedoogsituatie en er kan geen overeenstemming worden bereikt over verkoop aan woningcorporatie of particuliere verhuurder
3. Het voorkomen of stuiten van de verjaringstermijn.

Bij een eventuele verhuur gelden ook de niet-eigenaars gebonden criteria voor wel of niet verkoop, zoals in paragraaf 4 is aangegeven. Bijvoorbeeld als de verhuur versnippering van het openbaar groen tot gevolg heeft (bij meerdere aaneengrenzende percelen).

De hoofdregel is dat verkoop de voorkeur heeft boven verhuur en daarmee het uitgangspunt is bij het afstoten van openbaar groen. Verhuur is in bepaalde gevallen een tweede optie.

In verband met de voorkeur voor verkoop van openbaar groen is het mogelijk om gespreid te betalen, met uitgestelde juridische levering van de grond, mits een afspraak met een notaris daarover (qua beheer van de gelden en bewaking van de termijnen) mogelijk is.

5.2. Ingebruikgevingen

Het om niet of tegen een zeer lage vergoeding in gebruik geven is geen goede optie, ook al is er sprake van een situatie dat het gebruik gedurende langere tijd is gedoogd of waarbij door de gemeente toezeggingen zijn gedaan. Het in gebruik geven van grond heeft – in tegenstelling tot een huurovereenkomst - een beperkt effect op het stuiten van een eventuele verjaringstermijn voor een automatische eigendomsovergang. Dat is een reden om in de toekomst geen gebruik te maken van het instrument ingebruikgeving maar uit te gaan van een huurovereenkomst als verkoop niet tot de mogelijkheden behoort.

Er wordt geen gebruik meer gemaakt van het instrument ingebruikgeving.

5.3. Bestaande huur- en ingebruikgevingsovereenkomsten

Voor bestaande overeenkomsten tot ingebruikgeving en huurovereenkomsten is het uitgangspunt dat deze bij het starten van dit project in een bepaalde wijk of buurt worden opgezegd, als de inhoud van deze overeenkomsten dat toelaten. Een eerste globale analyse leert dat in de meeste gevallen opzegging per direct tot de mogelijkheden behoort, omdat deze mogelijkheid in veel overeenkomsten is opgenomen..

Bestaande huurovereenkomsten/ingebruikgevingen bij huurders van een woning:

Tijdens het project (wijksgewijze aanpak) wordt de huur of ingebruikgeving opgezegd. We bieden de eigenaar van het aangrenzende perceel aan het perceel openbaar groen te kopen (particuliere eigenaar of een woningcorporatie). Het staat de verhuurder vervolgens vrij om de huur aan zijn huurder al dan niet te verhogen. Indien de woningcorporatie of de particuliere verhuurder de grond niet wil kopen, dan wordt aan de huurder een nieuw huurcontract aangeboden met actuele huurprijzen en jaarlijkse indexering. Indien de huurder niet meer wil huren op die voorwaarden en prijsstelling nemen we de grond terug in eigen beheer.

Bestaande huurovereenkomsten/ingebruikgevingen bij particuliere grondbezitters:

Tijdens het project (wijksgewijze aanpak) wordt de huur opgezegd. We bieden het perceel openbaar groen te koop aan. Indien de particulier niet wil kopen, dan maken we een nieuw huurcontract met actuele huurprijzen en jaarlijkse indexering. Indien men op die voorwaarden niet meer wil huren nemen we de grond terug in eigen beheer.

Verhuur blijft mogelijk, maar dan tegen de actueel geldende voorwaarden en gewijzigde, meer marktconforme en jaarlijks te indexerende prijzen. Het voordeel daarvan is dat

bewoners in de meeste gevallen wel bereid zullen zijn grond voor een reëel bedrag te huren. Dit kan voortgezet illegaal gebruik van gemeentegrond voorkomen en de verjaringstermijn, en daarmee het risico van een ongewilde eigendomsoverdracht, wordt daarmee definitief gestuit. Een ander voordeel is dat voor bestaande én nieuwe gevallen wordt uitgegaan van dezelfde voorwaarden en prijzen bij huur.

Bestaande huur- en ingebruikgevingsovereenkomsten worden – als dat juridisch mogelijk is - opgezegd en vervangen door koop- of nieuwe huurovereenkomsten als sprake is van een huurder van een woning of van een eigenaar van een woning die al een bestaande huur- of ingebruikgevings-overeenkomst met de gemeente had.

5.4 Nieuwe situaties en huurovereenkomsten

In het nieuwe beleid is geen mogelijkheid opgenomen tot verhuur van openbaar groen bij particulier woningbezit, gelet op de doelstelling van zoveel mogelijk verkoop van openbaar groen aan eigenaren. Verhuur aan huurders is in het nieuwe beleid alleen mogelijk indien woningcorporaties of particuliere eigenaren niet willen kopen.

Voor nieuwe gevallen wordt na vaststelling van deze nota geen grond verhuurd aan een eigenaar van een aangrenzende woning.

5.5. Onderhoudsovereenkomsten

Hoewel deze nota gaat over verkoop of verhuur is het goed om kort in te gaan op onderhoudsovereenkomsten. Bij onderhoudsovereenkomsten is geen sprake van het bij de eigen tuin betrekken van een perceel openbaar groen (voor eigen gebruik), en er is geen sprake van een wijziging van de inrichting van het openbaar groen. Het gaat bij deze overeenkomsten om de 'overdracht' van het onderhoud ervan aan bewoners of bewonersgroepen. Deze overeenkomsten zijn onder de hiervoor genoemde voorwaarden nog steeds mogelijk.

5.6 Woningcorporaties

Uit contacten met woningcorporaties is gebleken dat zij geen uniform beleid hebben voor eventuele aankoop van stroken openbaar groen ten behoeve van hun huurders. Aangegeven wordt dat woningcorporaties op zich geen behoefte hebben om hun grondpositie te vergroten. Of en onder welke voorwaarden een woningcorporatie wenst mee te werken aan koop van stroken uitgeefbaar groen is in alle gevallen maatwerk en afhankelijk van de casuïstiek, waarbij ook de prijsstelling een rol zal spelen. In dat perspectief kunnen in deze nota daarover geen algemeen geldende uitspraken worden gedaan.

6. Prijzen en bijkomende kosten

6.1 Prijzen bij verkoop

Met het vaststellen van de Nota Grondprijsbeleid 2013 is het beleid geworden om elk jaar de grondprijzen voor de projecten in uitgifte te gaan taxeren. Hiermee worden de meest marktconforme prijzen bereikt. In oktober 2014 heeft een uitgebreide taxatie

plaatsgevonden van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Ook openbaar groen is in deze nota opgenomen. Openbaar groen valt in de categorie 'Overige bestemmingen niet-commercieel'. Voor verkoop van openbaar groen zijn door het college in januari 2015 de verkoopprijzen vastgesteld:

1. Stroken die o.b.v. bestemmingsplan niet (ook niet via ontheffing) bebouwd mogen worden 130,- per m².
2. Stroken die bebouwd mogen worden (via bestemmingsplan dan wel ontheffing) worden op maat getaxeerd. Te allen tijde geldt een bodemprijs van 130,- per m²
3. Indien belast met opstalrecht of met een kwalitatieve verplichting (In het geval dat er kabels en/of leidingen op het perceel liggen) 115,- per m².

Deze grondprijzen voor verkoop van openbaar groen liggen in Enschede beduidend hoger dan in omliggende gemeenten, waar in alle gevallen een substantieel lagere verkoopprijs wordt gehanteerd van € 50,- tot € 75,-.

Door bureau Eiffel, dat de Inventarisatie gebruik gemeentegrond in Enschede in maart 2015 heeft verricht, wordt geadviseerd om een vast bedrag te hanteren ongeacht de ligging. Daarnaast blijkt uit ervaring van andere gemeenten dat het verlagen van de (reguliere) grondprijs een positief effect heeft op de beleving van de bewoners en daarmee ook op het percentage dat grond aankoopt. Een tijdelijke gereduceerde verkoopprijs zal ook een positief effect hebben op het kunnen oplossen van oneigenlijk gebruik in het kader van een legalisatie (door verkoop aan de onrechtmatige gebruiker).

Gezien dit alles luidt het advies van Eiffel om de verkoopprijs op € 90,- per m², exclusief overdrachtsbelasting, vast te stellen gedurende de periode van het project. Dat is in de regio een billijke prijs en biedt de bewoners in Enschede een reële mogelijkheid het nu op een correcte manier te regelen met de gemeente. Het project, dat zoals eerder aangegeven gefaseerd en gebiedsgericht wordt uitgevoerd, kent vooralsnog een periode van 3 jaar.

Verkoop van uitgeefbaar groen vindt gedurende de duur van dit project plaats tegen een gereduceerde prijs van € 90,- per m², ongeacht de ligging of de grootte van het perceel.

6.2 Bijkomende kosten

Bij de verkoop van grond worden bijkomende kosten gemaakt. Indien deze kosten niet worden meegerekend bij het bepalen van de verkoopprijs, wegen de opbrengsten niet op tegen de totale kosten en tijd die in de verkoop worden geïnvesteerd. De bijkomende kosten komen derhalve ten laste voor de koper (= kosten koper). Bijkomende kosten zijn onder andere:

- de notariskosten (notaris uit te zoeken door koper)
- de overdrachtsbelasting ad 2 %
- de kosten van inschrijving van het perceel in het Kadaster
- kosten voor eventueel taxatieonderzoek door een extern bureau
- kosten voor eventueel bodemonderzoek door een extern bureau als sprake is van bekende verdachte locaties
- de kosten van een recht van opstal, indien niet volstaan kan worden met het opnemen van een kwalitatieve verplichting in de koopovereenkomst
- eventuele meetkosten van het Kadaster voor toewijzen grenzen nieuwe perceel.

Bij kleinere percelen in dezelfde omgeving of bij aaneengesloten percelen kan men - om de kosten voor de koper(s) zo veel mogelijk te beperken – wellicht gebruik maken van een gezamenlijke akte van levering via de notaris. De gemeente kan daarop wijzen; het initiatief om notarissen daarvoor te benaderen ligt bij de koper(s).

Als sprake is van een over te dragen perceel met een oppervlakte van minder dan 100 m² en goedkoper dan € 5.000,- is een lager kadastraal tarief van toepassing.

6.3 Prijzen bij verhuur van openbaar groen

Verhuur van stroken openbaar groen moet in een redelijke verhouding staan tot de verkoopprijs. Als dit niet het geval is zal de animo om te kopen afnemen en zullen bewoners sneller geneigd zijn gemeentegrond te gaan huren, wat niet strookt met de voorkeur voor verkoop.

Landelijk is de verhuurprijs vaak een afgeleide van de verkoopprijs. Gemiddeld genomen is de verhuurprijs 7 tot 10 procent van de reguliere verkoopprijs van uitgeefbaar groen. Bij een reguliere verkoopprijs van € 130,- / m² is de verhuurprijs bij het hanteren van 7 % dan circa € 9,- m² per jaar. Daarbij hanteren we een minimum van € 100,- per jaar i.v.m. de beheer- en administratiekosten.

Verhuur van uitgeefbaar groen vindt plaats met een huurprijs van € 9,- per m²per jaar, met een minimum van € 100,-.

6.4 Procedurele voorwaarden

Een verzoek tot het mogen kopen of huren van openbaar groen gebeurt per brief, gericht aan het college, t.a.v. project Verkoop openbaar groen, en bevat verder:

- naam en adres van de verzoeker
- datum van het verzoek
- korte omschrijving van de plannen die verzoeker beoogt met het beoogde stukje grond
- een duidelijke (kadastrale) tekening waarop staat aangegeven welk stukje openbaar groen het verzoek betrekking heeft
- zo mogelijk een ondertekende 'verklaring van geen bezwaar' van burens dan wel een verklaring dat met die burens overleg is geweest, met name in het geval de strook groen grenst aan meerdere percelen of in het uitzicht van (over)burens ligt. De burens hebben geen 'vetorecht' maar het is in het kader van de zorgvuldigheid wel van belang om eventuele 'bezwaren' tegen verkoop of verhuur te kennen.

Onvolledige aanvragen worden niet in behandeling genomen; de verzoeker krijgt uiteraard de mogelijkheid om een onvolledig verzoek tot aankoop aan te vullen.

Al afgewezen verzoeken nemen we alleen opnieuw in behandeling als zich een aantoonbare wijziging van feiten en omstandigheden heeft voorgedaan.

7. Stappenplan

In het afzonderlijk vastgestelde Stappenplan zijn de verschillende stappen zichtbaar gemaakt bij:

- a. verkoop van openbaar groen op verzoek
- b. legalisatieprocedure bij geconstateerd onrechtmatig gebruik
- c. handhavingprocedure indien legalisatie als onder b bedoeld niet mogelijk is.

Het Stappenplan is als bijlage bij deze nota en bij de Beleidsregel handhaving eigendomsrecht bij onrechtmatig gebruik gemeentegrond gevoegd en wordt geacht hier onderdeel van uit te maken.

8. Beleidsregel

Deze notitie vormt een beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Beleidsregels worden gepubliceerd en geven aan hoe een bepaalde bevoegdheid van een bestuursorgaan (in casu het college) zal worden uitgevoerd. Beleidsregels zijn richtlijnen van het bestuursorgaan die duidelijkheid scheppen voor de inwoners. Enerzijds heeft dit tot strekking dat een bestuursorgaan handelt in overeenstemming met de beleidsregel, anderzijds hoeft een bestuursorgaan bij het nemen van veel voorkomende beslissingen niet telkens het beleid uit te leggen, maar kan dan verwijzen naar de inhoud van de beleidsregel. Deze beleidsregel wordt vastgesteld door het college omdat het gaat om uitoefening van de bevoegdheid van het college tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen.

9. Hardheidsclausule

Omdat het niet is uit te sluiten dat deze nota en/of de uitgiftekaart niet in alle gevallen in voldoende mate voorziet is een hardheidsclausule van toepassing. In bijzondere situaties kan gemotiveerd, in afwijking van de kaders en deze nota, grond wel of niet verkocht worden. Dit is ter beoordeling van het college, waarbij deze bevoegdheid kan worden gemandateerd aan de (stadsdeel)wethouder of aan de ambtelijke organisatie.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Enschede op 1 juni 2015,
De wnd. gemeentesecretaris, de burgemeester,

E.A. Smit

GF de Graaf

De zakelijke inhoud van deze beleidsregel wordt gepubliceerd in Huis aan Huis van 17 juni 2015

Inwerkingtreding: 18 juni 2015

Bijlage 1:

Toelichting op de uitgangspunten voor verkoop en verhuur

Groenstructuur

a. Structureel groen

Openbaar groen geeft een duidelijke structuur aan de woon- en leefomgeving; groen is beeldbepalend en geeft iedere wijk een eigen karakter. Openbaar groen kan een bindend element vormen met de stedenbouwkundige structuur. Ook kan het een rustige overgang naar particuliere percelen bewerkstelligen. Uitgifte daarvan leidt in sommige gevallen tot een versnipperd en onrustig beeld waardoor de kwaliteit van de openbare ruimte wordt aangetast. Deze percelen openbaar groen komen niet in aanmerking voor verkoop of verhuur.

a. Functioneel groen

Veel groenstroken in de gemeente hebben een bepaalde functie. Zo kan een groenstrook een afschermende functie hebben voor parkeerplaatsen of een trafohuisje. Langs wegen en bij kruispunten is openbaar groen in belangrijke mate verkeer geleidend. Een groenstrook functioneert soms als een toegang tot een waterloop, ten behoeve van onderhoud. In andere gevallen kan een groenstrook ook door de inrichting ervan in bepaalde gevallen geluidshinder voorkomen. Openbaar groen met een duidelijke functie wordt niet verkocht of verhuurd.

b. Duurzaam en beeldbepalend groen

Duurzaamheid staat hier voor stabiliteit en levensduur. Beplanting in oudere wijken heeft veelal tot volle wasdom kunnen komen en is beeldbepalend voor de wijk. De (ecologische) waarde van een beplanting neemt daarnaast toe naarmate de beplanting ouder wordt. Uitgifte van openbaar groen met oude beeldbepalende of anderszins waardevolle beplanting komt niet voor uitgifte in aanmerking.

Verkeerskundige aspecten

Een groenstrook wordt niet verkocht als deze verkoop leidt tot verkeersonveiligheid of onoverzichtelijkheid, bijvoorbeeld bij een uitzichtlocatie. Ook kunnen er andere verkeerskundige bezwaren ten grondslag liggen aan het niet medewerken aan een overdracht, bijvoorbeeld een hoge parkeerdruk in een wijk en de mogelijke inrichting van de groenstrook als een parkeervoorziening.

Daarnaast mag de uitgifte niet leiden tot ontoegankelijkheid van de aangrenzende openbare ruimte voor beheerders, politie en hulpverlenende diensten.

Ligging en omvang

Openbaar groen wordt uitsluitend verkocht aan de eigenaren van een aangrenzend perceel. Wanneer er meerdere percelen grenzen aan het openbaar groen wordt enkel verkocht als sprake is van een aaneengesloten deel. Op deze wijze wordt 'vertanding' voorkomen en ontstaan er geen onlogische kadastrale grenzen. Er wordt geen grond verkocht dat voor een andermans perceel ligt.

De verkoop mag in ieder geval niet leiden tot ingesloten eigendommen. Het mag ook niet leiden tot een onlogische indeling van particuliere grond.

Groenstroken worden in beginsel in zijn geheel verkocht. Alleen als gedeeltelijke verkoop ook in het specifieke belang van de gemeente is kan er een gedeelte van een groenstrook worden verkocht (= maatwerk, per uitgiftekaart).

Voorwaarden aan de verkoop

Verkoop mag niet leiden tot ongewenste situaties. Wanneer het nodig en mogelijk is kunnen bij de verkoop (via een kwalitatieve verplichting en via een kettingbeding in de notariële akte) nadere voorwaarden worden gesteld aan de inrichting om bijvoorbeeld ongewenste bouwwerken te voorkomen. Bij verkoop van openbaar groen vindt geen automatische doorwerking plaats naar het bestemmingsplan, wat inhoudt dat de bestemming niet verandert. Als het bestemmingsplan wordt aangepast (periodiek) kan de herziening van de bestemming worden meegenomen, en worden veranderd in tuinen en erven, met alle rechten en beperkingen die daar bij horen, zowel vergunningsvrij als vergunningplichtig. De koper kan ook zelf een herziening van de bestemming vragen, waarbij de kosten daarvan voor zijn rekening zijn.

Toekomstige ontwikkelingen

Een perceel groen kan niet worden verkocht als deze voor de gemeente van belang is of zal worden voor eventuele toekomstige ontwikkelingen op het perceel of in de nabije omgeving.

Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

De aanwezigheid van kabels en leidingen kan een belemmering zijn voor verkoop of verhuur. Voor iedere verkoop wordt door de gemeente gecontroleerd of sprake is van de aanwezigheid van kabels, leidingen en andere nutsvoorzieningen. Indien zich in de te verkopen grond kabels en/of leidingen bevinden vindt de verkoop van de grond plaats indien:

- er sprake is van een huisaansluiting of een 'lichte' leiding
- de aangrenzende percelen waar dezelfde leiding of kabel in ligt reeds zijn of worden verkocht
- er niet door een nutsbedrijf/netbeheerder wordt aangegeven dat er sprake is van een zwaarwegend belang waardoor de grond niet kan worden verkocht
- door het opleggen van een kwalitatieve verplichting of recht van opstal de toegankelijkheid en het functioneren van de kabels en leidingen voldoende zijn geborgd
- met een nutsbedrijf/netbeheerder overeenstemming kan worden bereikt over een noodzakelijke verlegging, en de kosten voor rekening van de koper worden genomen.

Netbeheerders worden in een zo vroeg mogelijk stadium geïnformeerd. Het KLIC-systeem bevat de relevante informatie om te weten welke netbeheerders kabels en/of leidingen in de te verkopen grond hebben. Los van de vraag of toestemming van een netbeheerder in alle gevallen is vereist is het goed om eventuele 'bezwaren' of de zienswijze van een netbeheerder vroegtijdig te kennen. Indien openbaar groen, waarin kabels of leidingen liggen, wordt verkocht zijn er in beginsel 3 mogelijkheden:

- het verleggen van kabels en leidingen, waarbij de noodzaak daartoe moet worden beargumenteerd door de netbeheerders
- het vestigen van een zakelijk recht (van opstal) of het opnemen van een kwalitatieve verplichting voor de kabels en leidingen
- afzien van de voorgenomen verkoop.

Netbeheerders moeten beoordelen of er (beheer)technische redenen zijn die in hun optiek nopen tot verlegging. De uiteindelijke afweging of het wenselijk is om - en onder welke voorwaarden - te verkopen is aan de gemeente.

Het verleggen zal in het geval van **verkoop** van openbaar groen vaak een te zwaar middel zijn. Het vestigen van een zakelijk recht tussen de koper en de netbeheerder of het opnemen van een kwalitatieve verplichting in de akte van levering ligt dan eerder voor de hand. De gemeente gaat dan niet eerder over tot verkoop voordat er een zakelijk recht overeenkomst is gesloten of als het noodzakelijke onderhoud voldoende kan worden geborgd via een kwalitatieve verplichting. Deze regels zijn in overeenstemming met de 'Good Practice' van de volgende koepelorganisaties: het Gemeentelijk Platform Kabels & Leidingen, Netbeheer Nederland (brancheorganisatie van energienetbeheerders) en de VEWIN (drinkwaterbedrijven).

Voor telecommunicatiekabels geldt de Telecommunicatiewet, waarin wordt uitgegaan van een gedoogplicht. Toestemming van de telecomaانبieder is niet noodzakelijk, behalve als er (al) een recht van opstal is gevestigd.

Tot slot wordt opgemerkt dat ten tijde van het formuleren van deze nota een wijziging van de bestaande overeenkomst van de gemeente Enschede met energieleverancier Enexis in voorbereiding is in de vorm van een Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur. In voorkomende gevallen kan deze verordening ook van toepassing zijn op verkoop van openbaar groen.

Ook bij **verhuur** moeten kabels en leidingen bereikbaar blijven voor de netbeheerder(s) voor (spoed)onderhoud en moet schade voorkomen worden. Deze onderwerpen worden geregeld in een huurovereenkomst door het stellen van voorschriften, al dan niet op voorspraak van een netbeheerder.

Gemeentelijk (riool)afvoerstelsel

Alle onderdelen van het gemeentelijk (riool)afvoerstelsel moeten voor de gemeente toegankelijk blijven in geval van storingen of om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Als dat niet kan worden gewaarborgd via een kwalitatieve verplichting (regel) of een recht van opstal (uitzondering) worden percelen waarin zich wezenlijke onderdelen bevinden van dit stelsel niet verkocht. Dat geldt in ieder geval voor het hoofdriool; daarvoor geldt dat een vrije onderhoudsstrook beschikbaar moet blijven van minimaal 2 meter ter weerszijden van het midden van het hoofdriool. Die onderhoudsstrook komt niet voor verkoop in aanmerking. Voor huisaansluitingen geldt dat per geval wordt bekeken of verkoop mogelijk is.

Openbare verlichting

Hetgeen onder 6.7 is vermeld geldt in dezelfde mate voor percelen waarin (ondergrondse) infrastructuur is opgenomen van de openbare verlichting. Indien er een lichtmast is geplaatst op het perceel dan wordt dit perceel niet verkocht.

Bodemonderzoek

In veel gevallen zijn er geen of weinig gegevens over de bodemkwaliteit van de te verkopen grond. De koper wordt daarom op het (eventuele) belang van een verkennend bodemonderzoek gewezen. Dit dient voor eigen rekening plaats te vinden. Uiteraard verstrekt de gemeente gegevens over de bodemkwaliteit, voor zo ver deze bekend zijn. De koper wordt er op gewezen dat hij de grond met alle lusten en lasten koopt.