

BELEIDSREGEL GRONDSTROKEN EN ADOPTIEGROEN

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Inleiding

De gemeente ontvangt regelmatig vragen van particulieren en bedrijven om kleine stroken gemeentegrond aan hun eigendom toe te voegen. Ook is in de loop der jaren een groot aantal stroken gemeentegrond door particulieren of bedrijven in gebruik genomen. Niet altijd is voor dit gebruik een overeenkomst met de gemeente afgesloten. Vaak betreft het een aangrenzende groenstrook.

In de 'Beleidsregel reststroken en adoptiegroen' daterend van 16 januari 2018, is beschreven hoe de gemeente hiermee omgaat. Die notitie sluit echter niet meer aan op de huidige praktijk. Daarom is als vervanging hiervan deze nieuwe beleidsregel opgesteld. De ervaringen, die de laatste vier jaar met betrekking tot dit onderwerp zijn opgedaan, zijn hierin verwerkt.

Verder krijgt de gemeente verzoeken van particulieren of bedrijven om bepaalde stukken gemeentegrond te onderhouden. In deze notitie wordt beschreven hoe de gemeente hiermee omgaat. In deze gevallen spreken we van "adoptiegroen".

Doel van deze beleidsregel

Het doel van deze beleidsregel is het scheppen van kaders voor het terugkopen, verkopen, verhuren of in bruikleen geven van grondstroken of voor het laten onderhouden van gemeentegroen door particulieren of bedrijven (adoptiegroen).

HOOFDSTUK 2 DEFINITIES

Grondstrook

In deze beleidsregel wordt onder grondstrook verstaan:

Een grondstrook (veelal een groenstrook) van beperkte grootte in eigendom van de gemeente en behorende tot de openbare ruimte, die direct grenst aan eigendom van een particulier of bedrijf en vanwege zijn karakter en situering geen rol van betekenis (meer) speelt bij de ordening van de openbare ruimte.

Adoptiegroen

In deze beleidsregel wordt onder adoptiegroen verstaan:

Gemeentegroen dat door particulieren of bedrijven wordt onderhouden. Dit kan bestaand groen zijn of groen dat door de aanvrager(s) in overleg met de gemeente opnieuw wordt ingericht met beplanting. Adoptiegroen heeft en behoudt een openbaar en groen karakter en een publieke functie. Bewonersgroepen of bedrijven kunnen ook gezamenlijk een verzoek indienen.

Beeldbepalend groen

In deze beleidsregel wordt onder beeldbepalend groen verstaan:

Gemeentelijke groenvoorziening welke door de opbouw van de wijk, buurt en straten een zichtbare ruimtelijke impact heeft en daardoor de kwaliteit van de woonomgeving bepaalt.

Groene buffer

In deze beleidsregel wordt onder groene buffer verstaan:

Afschermend groen tussen particuliere en openbare ruimte dat in hoogte en breedte dusdanig is dat de zichtbare relatie over en weer beperkt wordt.

Ecologisch

In deze beleidsregel wordt onder ecologisch verstaan:

De samenhang van levende wezens (planten, dieren en insecten) met elkaar in hun omgeving.

Biodiversiteit

De verscheidenheid van planten en dieren die samenleven in een omgeving.

HOOFDSTUK 3 Grondstroken

Verkoop

Verkoop van een grondstrook heeft de voorkeur. De verkoopprijzen worden vastgelegd in de jaarlijkse 'Grondprijnsbrief'. Deze prijzen zijn op basis van 'kosten koper'. Dit betekent dat de notariskosten, kadasterkosten en belastingen voor rekening komen van de kopende partij. Verkoop vindt alleen plaats aan de eigenaar van het belendende perceel, in geval van huurwoningen is dit dus de verhuurder. Als de verhuurder en de gemeente hierover geen overeenstemming bereiken, kan de bewoner (huurder) eventueel in de gelegenheid worden gesteld de grond te huren. De gemeente trekt hierbij samen op met de verhuurder.

Na verkoop kan de grondstrook bij het perceel getrokken worden. Dit heeft tot gevolg dat het perceel groter wordt. Het kan zijn dat de veranderde situatie in strijd is met het bestemmingsplan. De bestemming wordt dan gewijzigd bij de reguliere herziening van het bestemmingsplan. Indien een wijziging van de bestemming eerder gewenst is, kan de koper daartoe een verzoek indienen. De kosten komen in dat geval voor rekening van koper.

Verhuur

Een grondstrook kan onder bepaalde voorwaarden voor bepaalde tijd worden verhuurd. Verhuur is in ieder geval niet mogelijk indien op de grond een permanente of vaste constructie is of wordt gebouwd.

De huurprijs is marktconform en wordt jaarlijks vastgesteld in de 'Grondprijnsbrief'. Er geldt een minimumtarief, zodat de administratieve last voor de gemeente ten minste wordt gecompenseerd.

Een grondstrook met beperkte oppervlakte, zoals opgenomen in de Grondprijnsbrief, komt in aanmerking voor het gratis in gebruik geven ervan (waarbij deze niet meer openbaar toegankelijk is) op basis van een bruikleenoverkomst. Dit is vastgelegd in de 'Grondprijnsbrief'. De toetsingscriteria zijn gelijk aan de toetsingscriteria van verhuur.

Bestaande overeenkomsten, die zijn afgesloten overeenkomstig de 'Beleidsnotitie gebruik gemeentelijke grondstrookjes', daterend van 21 maart 2007 en de 'Beleidsregel Reststroken en adoptiegroen', daterend van 16 januari 2018, blijven in stand totdat de overeenkomst afloopt, wordt beëindigd of totdat de bewoner verhuist (uitsterfconstructie). Daarna wordt het grondgebruik geregeld volgens het geldende beleid.

Ruimtelijke criteria voor verkoop of verhuur

Bij de afweging of een grondstrook voor verkoop of verhuur in aanmerking komt, toetst de gemeente aan de volgende criteria. Deze toetsingscriteria zijn niet limitatief. Bij de toetsing op uitgeefbaarheid past de gemeente per situatie maatwerk toe.

1. De functie van de grond

Als de desbetreffende grond een functie heeft, die moet worden behouden, is het geen grondstrook en komt deze niet voor uitgifte in aanmerking.

De grond heeft de functie van openbare weg, afschermend of beeldbepalend groen, is voor een te behouden functie ingericht of is een gevolg van de vastgestelde stedenbouwkundige structuur indien:

- De grond de functie van openbare weg heeft voor verkeer (weg, fiets of wandel), water (opvang of transport) of kabels en leidingen.
- De grond met een bepaalde bedoeling is ingericht, bijvoorbeeld als hondenuitlaatplaats, speelplek, parkeerplaats, etc.
- De grond een zichtbare afscherming naar particuliere grond vormt en is ingericht met een aaneengesloten beplanting.
- De grond onderdeel is van het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan en is essentieel voor het behoud van de vastgestelde waarden. Door uitgifte van de grond wordt stedenbouwkundige opzet of de ruimtelijke structuur op een negatieve manier beïnvloed.
- De grond een verbinding vormt in een aaneenschakeling van groene gebieden.

De grond is onderdeel van het ecologisch raamwerk dan wel de grond is nodig voor de bevordering van biodiversiteit indien:

- De grond onderdeel van een aaneengesloten groenstructuur is welke door uitgifte een onderbreking in het ecologisch netwerk betekent.
- De grond een essentieel onderdeel vormt van het groen/blauwe netwerk (het geheel van wateropvang en plantsoenen dat als een systeem ontwikkeld is) van de gemeente Weert.

De aanwezigheid van bomen wordt door uitgifte van de grond bedreigd indien er:

- Bomen staan op de uit te geven grondstrook.
- Bomen staan binnen een afstand van 0,5 meter uit de uit te geven grondstrook.
- Bomen worden belemmerd in hun ontwikkeling door uitgifte van de grondstrook.

2. De aanwezigheid van kabels of leidingen

Als er kabels of leidingen van een nutsbedrijf in de grondstrook liggen wordt een eventuele verkoop ter goedkeuring voorgelegd aan het betreffende nutsbedrijf. Het nutsbedrijf kan om bepaalde redenen niet akkoord gaan met verkoop. De verkoop gaat dan niet door. Als het nutsbedrijf wel akkoord gaat, is dit alleen onder voorwaarden. Het nutsbedrijf beoordeelt elk geval afzonderlijk. Een voorwaarde is altijd dat de kabels of leidingen te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

Dit geldt ook als het eigendommen van de gemeente betreft, zoals riolering of lichtmasten. De afstemming hierover vindt plaats met de afdeling Openbaar Gebied van de gemeente. Soms is het mogelijk om de voorzieningen te verplaatsen zodat de grondstrook verkocht kan worden. De kosten van het verleggen komen voor rekening van de koper.

Als de grondstrook door de aanwezigheid van kabels, leidingen of andere eigendommen niet kan worden verkocht, kan de grond eventueel wel worden verhuurd. In de huurovereenkomst wordt dan een bepaling opgenomen om de toegankelijkheid en veiligheid van de voorzieningen te waarborgen.

3. De verkeersveiligheid

De grondstrook wordt niet verkocht of verhuurd als dit kan leiden tot een verkeersonveilige situatie. Bij de beoordeling van de verkeersveiligheid en de vraag of bij uitgifte nog een overzichtelijke situatie aanwezig is, vindt maatwerk plaats op basis van de specifieke locatie en omstandigheden.

Bij gebruik van de grond zijn omliggende percelen in onvoldoende mate bereikbaar voor verkeer en hulpdiensten indien:

- De resterende grond niet de minimale breedte heeft, waardoor de doorrij breedte, hoogte en bochtstralen voor calamiteitenverkeer en bedieningsverkeer niet worden gewaarborgd.
- De toegang of vrije doorgang tot openbare parkeerplaatsen en paden wordt belemmerd.
- Het normale gebruik van het openbare wegennet wordt belemmerd.

Bij gebruik van de grond wordt niet meer voldaan aan eisen en normen met betrekking tot een veilig wegontwerp indien:

- De verkeerssituatie niet aan de CROW-normen voldoet.

4. De sociale veiligheid

De grondstrook wordt niet verkocht of verhuurd wanneer de (sociale) veiligheid van het omliggende gebied ten gevolge van de uitgifte wordt aangetast.

Voorbeelden van het ontstaan van een onveilige situatie door gebruik van de grond zijn:

- Er ontstaat een onoverzichtelijke situatie dan wel een onoverzichtelijke hoek door bijvoorbeeld hoge particuliere afscheidingen.
- De doorgang is te smal, waardoor dit door verkeersgebruikers als onveilig wordt ervaren.

5. Toekomstige ontwikkelingen

Als de grondstrook nodig is voor een toekomstige voorzienbare herinrichting van de openbare ruimte kan de grond niet verkocht worden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden op de grond etc. De grondstrook kan eventueel wel verhuurd worden, waarbij de gemeente aan de huurder aangeeft dat mogelijk in de toekomst een ontwikkeling gaat plaatsvinden. Gaat de ontwikkeling uiteindelijk niet door dan kan de grond mogelijk alsnog worden verkocht.

6. Beoogd gebruik

Indien het beoogd gebruik van de grond niet wenselijk is, komt de grondstrook niet voor verkoop in aanmerking.

Het beoogd gebruik van de grond is niet wenselijk indien:

- Het gewenste gebruik niet past binnen het bestemmingsplan (huidig toegestaan gebruik versus toekomstig gebruik).
- Het onwenselijk is dat ter plaatse vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht.

7. Het beheer of gebruik van aangrenzend openbaar gebied

De grondstrook wordt niet verkocht of verhuurd als het resterende groen na uitgifte niet meer goed onderhouden kan worden. Resterend, aangrenzend groen of waterlopen moeten bereikbaar blijven voor onderhoudswerkzaamheden. Tevens wil de gemeente geen kleine of smalle strookjes groen overhouden die verhoudingsgewijs duur en arbeidsintensief zijn in het onderhoud. Voor het onderhoud van de resterende openbare ruimte dient een duidelijke grens herkenbaar te blijven.

8. Het tijdstip van verkoop van de aangrenzende kavel

Grond wordt niet als grondstrook aan een aangrenzende kavel toegevoegd als die kavel minder dan tien jaar geleden door de gemeente is verkocht. Op moment van verkoop is namelijk een afweging gemaakt tussen openbare ruimte en uit te geven gebied.

De gemeente behoudt zich het recht voor op eigen initiatief grondstroken uit te geven als zij dit wenselijk vindt.

Overig

- Verkoop van grondstroken vindt, ter voorkoming van versnipperd eigenaarschap, alleen plaats aan eigenaren van aangrenzende percelen.
- Verhuur en bruikleen vinden alleen plaats aan eigenaren of bewoners van aangrenzende percelen.
- Door verkoop of verhuur van een grondstrook mag het uitzicht en privacy van omliggende woningen niet in het geding komen.
- Bij het uitgeven van grond is het streven dat logische, rechte grenzen ontstaan. In beginsel dient een gekartelde grensstructuur voorkomen te worden. Dat is echter geen doel op zich. Per geval is maatwerk vereist waarbij bekeken wordt of een wenselijke situatie ontstaat.

Wanneer sprake is van een grondstrook die grenst aan het perceel van één eigenaar dan gaat de gemeente uit van één (potentiële) gegadigde aan wie de grondstrook gezien de voorwaarden verkocht, verhuurd of in bruikleen gegeven kan worden.

Wanneer sprake is van een grondstrook die grenst aan het perceel van meer dan één eigenaar dan vindt er een selectie plaats, waarbij de aanwezigheid van een verhuur- of bruikleenovereenkomst ten aanzien van de betreffende grondstrook of anderszins reeds legaal in gebruik wordt betrokken. Dit tenzij de grond dient te worden verkocht ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling of herinrichting van de openbare ruimte.

Behandeling van een aanvraag voor het kopen of huren van een grondstrook (nieuwe situatie)

Als iemand bij de gemeente een verzoek indient om een grondstrook aan zijn of haar eigendom toe te voegen zijn de mogelijkheden:

- Verkoop
- Verhuur (of bij beperkte oppervlakte bruikleen)
- Gemotiveerde afwijzing van de aanvraag

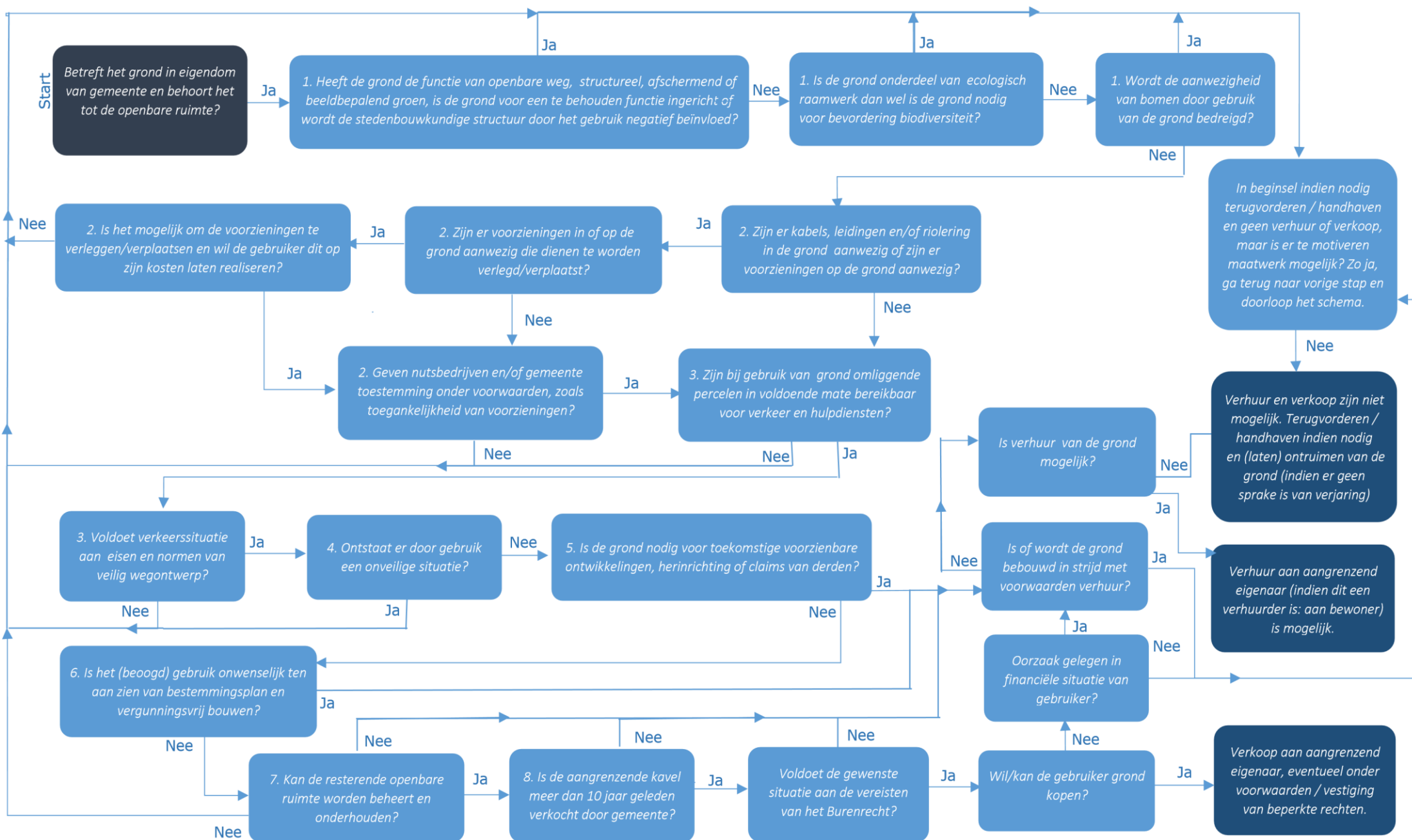
De beoordeling van de aanvraag is aangegeven in het stroomschema op pagina 10.

Handelwijze als een grondstrook zonder overeenkomst met de gemeente in gebruik is genomen (bestaande situatie)

De mogelijkheden zijn:

- Verkoop
- Verhuur (of bij beperkte oppervlakte bruikleen)
- Verjaring
- Handhaving

De beoordeling van de mogelijkheden is aangegeven in het stroomschema op pagina 10.



Verjaring

Het kan zijn dat een grondstrook, zonder dat daar afspraken over zijn gemaakt met de gemeente, al lang in het bezit is van een particulier en dat er sprake is van verjaring. Of sprake is van verjaring hangt onder andere af van de feiten en moet per geval bekeken worden. Er zijn twee vormen van verjaring, verkrijgende en bevrijdende verjaring.

Verkrijgende verjaring

Verkrijgende verjaring treedt op als de grond gedurende 10 jaar onafgebroken en te goeder trouw in bezit is (art. 3:99 Burgerlijk Wetboek). In de praktijk is er bij oneigenlijk gebruik van gemeentegrond vrijwel nooit sprake van goede trouw.

Bevrijdende verjaring

Bevrijdende verjaring kan optreden na het in bezit hebben van de grond gedurende 20 jaar. Artikel 3:105 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. Na die termijn van 20 jaar kan de oorspronkelijke rechthebbende het eigendom niet meer terugvorderen, zodat de bezitter als het ware bevrijd wordt van die vordering. Tevens is in het Burgerlijk Wetboek bepaald dat de bezitter na afloop van die termijn ook eigenaar wordt van de zaak.

Wie stelt bewijst

De bewijslast ligt bij degene die een beroep op verjaring doet. De gemeente toetst de claim aan de huidige wet- en regelgeving en jurisprudentie.

Er is pas sprake van verjaring als ondubbelzinnig is aangetoond dat sprake is van bezit, dat gedurende de verjaringstermijn onafgebroken heeft voortgeduurd. Degene die zich beroept op verjaring, moet dit ook aantonen. Uit bewijsmateriaal moet blijken dat er sprake is van bezit en dat de verjaringstermijn is verstreken. Het eigendom is in Nederland goed beschermd, dus verjaring wordt niet zomaar aangenomen, zo volgt uit de wet en rechtspraak.

De gemeente behoudt zich het recht voor om een gerechtelijke procedure te starten om schade te vorderen op grond van een onrechtmatige daad wanneer sprake is van verjaring.

Houderschap

Van verjaring kan geen sprake zijn indien er sprake is van houderschap. Een houder houdt een goed voor een ander en niet voor zichzelf. Houderschap kan vele vormen aannemen: gebruik, bruikleen, huur, pacht etc. Houderschap kan zichzelf ook niet spontaan omzetten in bezit. Eenmaal houder, altijd houder, zoals bepaald is in artikel 3:111 Burgerlijk Wetboek. Een huurder of gebruiker (bruikleen) kan dus geen bezitter worden.

Handhaving

In het geval dat een grondstrook zonder overeenkomst met de gemeente in gebruik is genomen gaat de gemeente over tot handhaven als:

- de grondstrook niet voor uitgifte in aanmerking komt of
- de gebruiker de grondstrook niet wil kopen of huren en
- er geen sprake is van verjaring.

Verzoek tot ontruiming

De gemeente verzoekt de gebruiker het gebruik van de grondstrook te staken, de gemeentegrond te ontruimen, met teelaarde af te werken en de grond (weer) aan de gemeente ter beschikking te stellen. De gemeente verzoekt dit schriftelijk en stelt daarbij een termijn. Na verloop van deze termijn controleert de gemeente of de grondstrook ontruimd is en met teelaarde afgewerkt is.

Privaatrechtelijk handhaven

Wanneer de gebruiker geen gehoor heeft gegeven aan het ontruimingsverzoek en de grond niet met teelaarde heeft afgewerkt, kan een revindicatieprocedure worden ingesteld bij de rechtbank. Dit betekent dat de gemeente bij de civiele rechter vordert dat het gebruik wordt gestaakt en de gebruiker wordt veroordeeld tot het ontruimen van de grond. Bij het instellen van een rechtsvordering bij de rechtbank zal de gemeente tevens vorderen dat de overtreder veroordeeld wordt in de kosten van het geding en eventuele schade.

Vervolg

Nadat de grond is ontruimd en met teelaarde is afgewerkt, neemt de gemeente het beheer van de reststrook over.

HOOFDSTUK 4 ADOPTIEGROEN

Adoptiegroen is gemeentelijk groen, dat door particulieren of bedrijven wordt onderhouden. Het kan zelfs zijn dat ook de inrichting met groen door particulieren of bedrijven is gedaan. Adoptiegroen heeft en behoudt een openbaar en groen karakter en publieke functie. Inrichting gebeurt door, of in overleg met, de gemeente. Adoptie kan worden gedaan door één of meerdere personen (gezamenlijk).

Ruimtelijke criteria voor adoptie

Bij de afweging of een groenstrook voor adoptie in aanmerking komt, toetst de gemeente aan de volgende criteria:

Het openbare karakter van de inrichting

De inrichting behoudt een openbaar karakter en moet passen bij het omliggende openbare groen.

Begrenzing

De te onderhouden groenstrook grenst in principe niet aan het eigendom van degene, die gaat onderhouden en vormt als dusdanig geen onderdeel van de particuliere tuin. Hier kan een uitzondering op worden gemaakt als er een duidelijke fysieke scheiding is tussen privé en openbare grond in de vorm van een erfafscheiding of haag.

Functie van de grondstrook

Als de groenstrook een belangrijke ecologische waarde heeft of aangemerkt wordt als beeldbepalend groen, komt deze niet voor adoptie in aanmerking. Dit is bijvoorbeeld het geval als er zich bomen op de strook grond bevinden.

Grondstroken met een functie, zoals hondenuitlaatplaatsen en speelplekken komen niet voor adoptie in aanmerking.

Verkeersveiligheid en sociale veiligheid

De verkeersveiligheid en/of sociale veiligheid mag niet in het geding komen als een groenstrook in adoptie wordt gegeven.

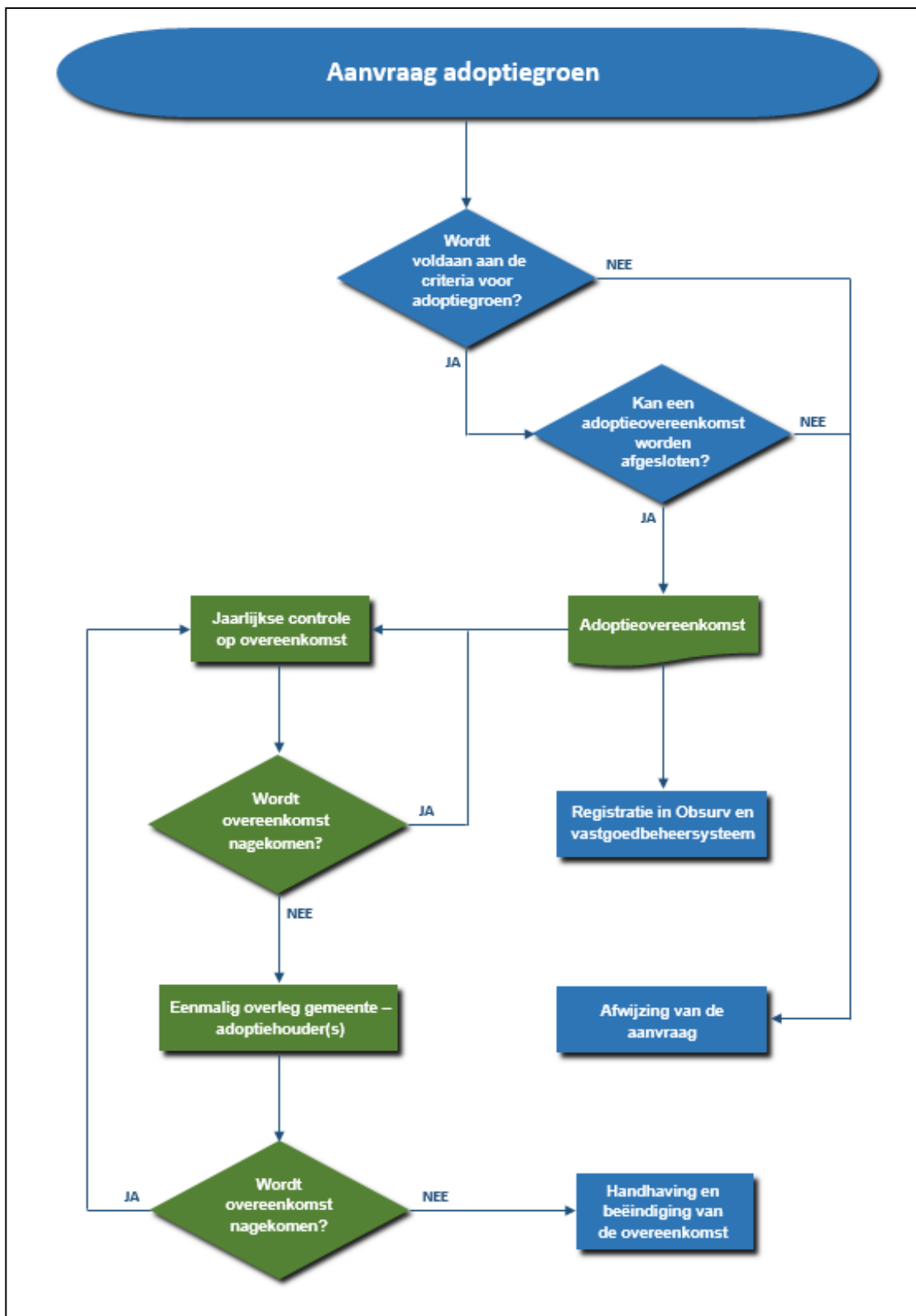
Behandeling van een aanvraag voor het onderhouden van gemeentegroen (adoptie)

Als bij de gemeente een verzoek wordt gedaan om een groenstrook in adoptie te nemen, zijn de mogelijkheden:

- Afsluiten van een adoptieovereenkomst
- Gemotiveerde afwijzing van de aanvraag

In de adoptieovereenkomst staan voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan gedurende de looptijd van de overeenkomst. De gemeente toetst jaarlijks of aan deze voorwaarden wordt voldaan. Als dit niet het geval blijkt te zijn wordt met betrokkene(n) overlegd wat hiervan de redenen zijn en of verbetering te verwachten is. Als vervolgens blijkt dat de voorwaarden opnieuw niet worden nagekomen, kan de overeenkomst worden beëindigd en handhavend worden opgetreden. Dat kan betekenen dat de groenstrook wordt omgevormd naar de wens van de gemeente.

De procedure voor adoptiegroen is aangegeven in onderstaand stroomschema.



HOOFDSTUK 5 OVERIG

Hardheidsclausule

Gelet op artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) handelt het college in overeenstemming met deze beleidsregel. Het college kan daar van afwijken indien strikte toepassing van de regels voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de te dienen doelen.

Tot slot

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als 'Beleidsregel grondstroken en adoptiegroen'. De beleidsregel is op 8 maart 2022 door burgemeester en wethouders vastgesteld en treedt de dag na de bekendmaking in werking.