bericht

Zwolle

Wijk en Beheermanagement

Telefoon 14038
www.zwolle.nl/contact

Beleidsnota Uitgifte groen- en reststroken

Versie 1
Datum 24 november 2023

Datum 24 november 2023
Titel Beleidsnota Uitgifte groen- en reststroken

Inhoud

1	**Inleiding**	**4**
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel van deze beleidsnota	4
2	**Uitgangspunten voor gronduitgifte**	**4**
2.1	Definitie groen- en reststroken	4
2.2	Grond grenst aan eigendom van bewoner	5
2.3	Terughoudend met verkoop	5
2.4	Verkoop boven verhuur	5
2.5	Adoptieovereenkomst	5
2.6	Huuropvolging: bestaande overeenkomsten	6
2.7	Maatwerk	6
2.8	Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)	6
2.9	Hardheidsclausule	7
3	**Toetsingscriteria**	**8**
3.1	Inleiding	8
3.2	Criteria hoofdgroen- en nevengroenstructuur	8
3.3	Criteria kabels en leidingen	8
3.4	Criteria stedenbouw, landschap en planologie	9
3.5	Criteria mobiliteit en verkeer	10
3.6	Criteria beheer en onderhoud	10
3.7	Criteria klimaat, hemelwaterberging en watergangen	10
3.8	Criteria ecologie en biodiversiteit	11
3.9	Criteria energietransitie	11
3.10	Aanwezigheid functionele objecten	11
3.11	Toekomstige ontwikkelingen	11
4	**Oneigenlijk gebruik gemeentegrond**	**12**
4.1	Inleiding	12
4.2	Verkoop van gemeentegrond	12
4.3	Ontruimen van gemeentegrond	12
4.3.1	Privaatrechtelijk handhaven	13
4.3.2	Bestuursrechtelijk handhaven	13
4.4	Verjaring van gemeentegrond	13
4.4.1	Verkrijgende en bevrijdende verjaring	13
4.4.2	Schadevergoeding	14
5	**Aanvragen**	**15**
6	**Prijsbeleid**	**16**
6.1	Verkoop	16
6.2	Taxatie	16

6.3 Bijkomende kosten 16
6.4 Verhuur 16

7 Proces aanvraag of oneigenlijk gebruik groen- en reststroken 17
7.1 Ontvangen aanvraag/behandelen oneigenlijk gebruik groen- en reststroken 17
7.2 Bepalen verkoopbaarheid gemeentegrond 17
7.3 Didam arrest 17
7.4 Kabel of leiding aanwezig? Contact met nutsbedrijven 18
7.5 Koopovereenkomst opstellen 18
7.6 Leveringsakte 19
7.7 Kadastrale inmeting 19
7.8 Ontruimen 19
7.9 Verjaring 19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Zwolle zijn op een aantal plaatsen stroken gemeentegrond door inwoners, ondernemers e/o instellingen (hierna te noemen gebruikers) in gebruik genomen. Soms zijn afspraken gemaakt over dit gebruik, in andere gevallen is nog niets geregeld. Het kan ook zo zijn dat gebruikers zich niet bewust zijn van deze situatie, omdat het bijvoorbeeld al zo was bij aankoop van een pand. In juni 2023 is een inventarisatie verricht, 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 Burgemeester 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. Daarnaast ontvangt de gemeente Zwolle regelmatig verzoeken van gebruikers om een strook gemeentegrond te kopen of te huren van de gemeente.

1.2 Doel van deze beleidsnota

De huidige beleidsnota ‘Beleidsregel Kleinschalige gronduitgifte aan particulieren’ dateert uit 1999. In de praktijk blijkt dat deze beleidsnota gedateerd is en niet aansluit bij de huidige behoeften en wensen van de gemeente in het kader van uitgifte van gemeentegrond. Eenduidig beleid ten aanzien van situaties waarin zonder afspraken gemeentegrond wordt gebruikt is er op dit moment niet. Deze beleidsnota is opgesteld om meer aan te sluiten bij de gewijzigde inzichten, meer duidelijkheid te verschaffen over de wijze waarop de gemeente beoordeelt of grond wel of niet kan worden uitgegeven en hoe om wordt gegaan met gemeentegrond die al in gebruik is. In deze beleidsnota worden de stroken gemeentegrond bij een particuliere woning of bedrijf of organisatie 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;
- inzicht geven in een transparante wijze van uitgifte.

2 Uitgangspunten voor gronduitgifte

2.1 Definitie groen- en reststroken

Er is sprake van groen- en reststroken als de grond:

- Eigendom is van de gemeente;
- Geen of beperkte functionele waarde heeft voor de openbare ruimte en
- Direct grenst aan een particulier perceel of een perceel van een bedrijf of organisatie.

2.2 Grond grenst aan eigendom van bewoner

Verkoop en verhuur van groen- en reststroken is alleen mogelijk als de grond direct grenst aan het perceel van de toekomstige koper. Om de eigendomsrechten van het pand en bijbehorende percelen bij dezelfde eigenaar te houden vindt verkoop en verhuur van groen- en reststroken alleen plaats aan de eigenaren van de pand(en). Een huurder kan geen grond kopen of huren.

2.3 Terughoudend met verkoop

Elke strook grond in de openbare ruimte heeft een functie, zoals groen of verkeer. In de openbare ruimte heeft de gemeente Zwolle te maken met verschillende actuele ontwikkelingen. Denk hierbij aan ontwikkelingen voor het creëren van een klimaatbestendige woonomgeving, uitbreidingen van het mobiliteitsnetwerk voor bijvoorbeeld de voetganger en ontwikkelingen in het kader van de energietransitie voor de ondergrondse infrastructuur. Voor deze ontwikkelingen is ruimte in de openbare ruimte nodig. Daarnaast heeft de gemeente op dit moment relatief weinig grondbezit voor de invulling van de functies groen en spelen, daar willen we geen verdere afbreuk aan doen. Dit betekent dat de gemeente terughoudend is met de verkoop van groen- en reststroken. Deze terughoudendheid is opgenomen in de toetsingscriteria. Aan de hand van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3 wordt getoetst of wordt voldaan aan de eisen om een stuk groen- en reststrook te verkopen.

2.4 Verkoop boven verhuur

Uitgangspunt bij uitgifte van groen- en reststroken is verkoop. In de praktijk blijkt dat verhuur veel administratieve lasten met zich brengt. Niet enkel voor het innen van de huur. Maar ook in die gevallen dat sprake is van een nieuwe eigenaar of huurder van het pand en dus een nieuwe huurovereenkomst gesloten dient te worden voor de huur van de groen- en reststrook. De voorkeur van de gemeente gaat daarom uit naar een blijvende en duurzame oplossing in de vorm van verkoop van de grond. Huurovereenkomsten worden enkel in bijzondere omstandigheden gesloten. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij het tijdelijk gebruik van grond voor een bepaald doel of activiteit of vanwege toekomstige ontwikkelingen waardoor de gemeente de grond in de toekomst nodig heeft. In het geval dat er sprake is van huur, wordt eerst bekeken of de grond kan worden verkocht aan de eigenaar, zoals een woningcorporatie. Als dit niet mogelijk is wordt beoordeeld of verhuur van de groen- en reststrook aan de eigenaar wenselijk is.

2.5 Adoptieovereenkomst

Als een bewoner graag openbaar groen bij het perceel wil onderhouden in plaats van te kopen kan de gemeente een adoptieovereenkomst aanbieden. Dit houdt in dat een bewoner een strook openbaar groen van de gemeente mag onderhouden. Hier zijn een aantal voorwaarden aan verbonden. De strook groen dient openbaar te blijven, de grond mag niet bij de tuin worden betrokken en de strook groen moet door meerdere bewoners onderhouden worden. Elk van de bewoners ondertekent de adoptieovereenkomst. Het is bewoners niet toegestaan om de inrichting zonder toestemming van de gemeente te wijzigen of de grond te omheinen. De grond

dient te allen tijde het openbare karakter te behouden. Dit wordt door de gemeente gecontroleerd.

2.6 Huuropvolging: bestaande overeenkomsten

Als sprake is van een bestaande huurovereenkomst die wordt opgezegd, bij bijvoorbeeld het verlaten van de pand, wordt allereerst door de gemeente getoetst of verhuurde grond voor verkoop in aanmerking komt. Indien de verkoop van de grond mogelijk is, dan wordt de grond 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 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 aan de opvolgende eigenaar te verhuren. Een huurovereenkomst met de nieuwe eigenaar wordt gesloten voor het dan geldende huurtarief.

2.7 Maatwerk

Alle verzoeken tot aankoop van groen- en reststroken 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 grond 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 een perceel niet kan 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)

Een bestemmingsplan geeft aan voor welk doel gronden gebruikt mogen worden en of/wat op de grond gebouwd mag worden. Voor de verkoop van grond heeft de grond waarschijnlijk een ander bestemmingsplan dan na de verkoop van grond wenselijk is. Na verkoop van de gemeentegrond wordt de bestemming niet direct aangepast. De gemeente Zwolle houdt aan dat de aangekochte gemeentegrond bij het woonperceel mag worden betrokken en gebruikt mag worden als tuin. Dit betekent dat er beperkte mogelijkheden zijn voor het aanbrengen van bebouwing, zoals bijvoorbeeld een tuinhuis en het plaatsen van een erfafscheiding.

Het is niet werkbaar om na elke verkoop van een groen- en reststrook een herziening van het bestemmingsplan door te voeren. Het gebruik van groen- en reststroken in afwijking van het bestemmingsplan, met uitzondering van bebouwing, zal worden gedoogd tot het moment waarop de eerstvolgende integrale herziening van het bestemmingsplan plaatsvindt (na invoering van de Omgevingswet treedt hiervoor het omgevingsplan in de plaats). Indien koper

eerder deze herziening wenst, dient koper daartoe op eigen kosten een verzoek bij de gemeente in te dienen.

2.9 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om af te wijken van de in deze beleidsnota vastgestelde regels. In die gevallen dat van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt, wordt dit bekendgemaakt in een openbaar collegebesluit.

3 Toetsingscriteria

3.1 Inleiding

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

3.2 Criteria hoofdgroen- en nevengroenstructuur

De gemeente bezit een waardevol bomenbestand en een waardevolle groenstructuur. Deze groenstructuur is in hoge mate beeldbepalend voor de gemeente. In de groene kaart, die is opgesteld op basis van het groenbeleidsplan, worden de hoofdgroenstructuur en de nevengroenstructuur (wijkgroen) aangegeven. De gemeente Zwolle is zuinig op haar bomenbestand en wil deze zo goed mogelijk duurzaam in stand houden en beschermen.

Als een groen- en reststrook onderdeel uitmaakt van de hoofdgroen- of nevengroenstructuur wordt de groen- en reststrook niet verkocht of verhuurd. Dit geldt eveneens voor het groenblauwe netwerk uit de omgevingsvisie.
Een groen- en reststrook wordt ook niet verkocht of verhuurd als deze buiten de hoofd- of nevengroenstructuur valt, maar er op de grond bijzondere bomen (waardevolle, monumentale en herinneringsbomen) staan. Deze bomen zijn terug te vinden in de groene kaart van de gemeente Zwolle.

Buiten de hoofd- en nevengroenstructuur geldt dat uitgifte van een groen- en reststrook met een gemeentelijke boom erop alleen mogelijk is als deze boom op lange termijn op zijn standplaats niet te handhaven is, er geen volwaardige groeiplaats terug kan komen en de boom een levensverwachting van minder dan 5 jaar heeft.
De grond is eveneens niet uitgeefbaar als op een naastgelegen strook gemeentegrond een gemeentelijke boom aanwezig is en de uitgifte de groeiplaats van deze boom aantast of deze groeiplaats aanzienlijk verkleind wordt waardoor de boom er hinder van ondervindt.

3.3 Criteria kabels en leidingen

Van elke aanvraag of situatie van oneigenlijk gebruik van groen- en reststroken wordt onderzocht of kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn. Als een kabel of leiding in de grond aanwezig is 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 de grond voor verkoop in aanmerking komt en welke voorwaarden daarbij horen. Belangrijke voorwaarde bij verkoop is dat de eigenaren van de kabels en leidingen akkoord zijn met de verkoop en altijd toegang dienen te behouden tot de kabels en leidingen voor onderhoud of werkzaamheden. Verkoop van de grond mag dit niet belemmeren. De toegang tot

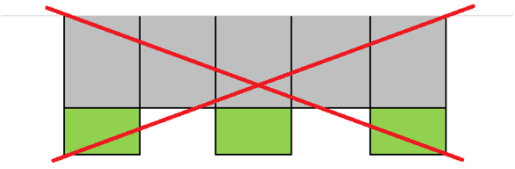
kabels en leidingen kan worden geregeld door het vestigen van een recht van opstal. Deze beoordeling ligt bij de adviseur kabels en leidingen van de gemeente en bij de eigenaren van de kabels en leidingen o.a. de gemeente en nuts- en telecombedrijven.

3.4 Criteria stedenbouw, landschap en planologie

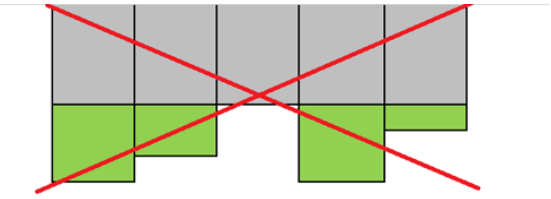
Als de verkoop van groen- en reststroken een negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige structuur, landschapskundige- en/of planologische opzet komt de grond niet voor verkoop in aanmerking. Verkoop van groen- en reststroken is te overwegen als:

- Verkoop geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige structuur/opzet van de wijk;
- Inrichting van de grond volgens de planologische mogelijkheden niet leidt tot aantasting van het straatbeeld, zichtlijnen of aanzicht van de directe omgeving;
- Ook mag verkoop geen laanstructuren doorbreken, bomenrijen aantasten of afbreuk doen aan andere lijnvormige elementen;
- De grond geen cultuurhistorische waarde heeft;
- Verkoop geen afbreuk doet aan de positieve beleving van een (recreatieve)fiets- en/of voetgangersroute;
- De verkoop van de groen- en reststroken mag niet leiden tot onlogische kadastrale grenzen of ingesloten eigendommen.

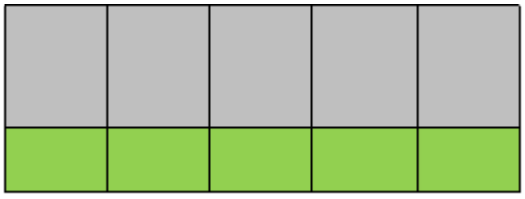
Het ontstaan van hoeken en verspringende erfgrenzen (‘kantelenpatroon’) kan daarom een reden zijn om grond niet te willen uitgeven. De gemeente kan, om onlogische kadastrale grenzen te voorkomen, aan de eventuele verkoop van de grond de voorwaarde stellen dat alleen verkocht wordt als ook de buren bereid zijn om de grond grenzend aan hun pand te kopen.. De verkoop van de grond mag tevens niet ten koste gaan van het efficiënt beheren en onderhouden van het openbaar groen.



Figuur 1: Voorbeeld onwenselijke situatie



Figuur 2: Voorbeeld onwenselijke situatie



Figuur 3: Voorbeeld wenselijke situatie

3.5 Criteria mobiliteit en verkeer

Bij de beoordeling van de uitgifte van groen- en reststroken dient rekening te worden gehouden met het STOMP-principe. Bij dit principe staat de privéauto niet centraal bij de inrichting van de ruimte, maar gaan we eerst uit van de voetganger (stappen), vervolgens de fietser (trappen), openbaar vervoer, mobiliteit as a service (zoals deelscooters) en tot slot persoonlijk vervoer (daaronder valt de privéauto). Dit betekent dat bij de beoordeling met elk van deze aspecten van mobiliteit rekening gehouden dient te worden.

Bij de reconstructie van de openbare ruimte wordt heringericht in de volgorde van het STOMP-principe. Dit kan betekenen dat meer openbare ruimte nodig is dan op dit moment het geval is. De groen- en reststroken kunnen niet worden uitgegeven indien de uitgifte uit verkeerskundig oogpunt onwenselijk is. Door de uitgifte van de grond mogen namelijk geen verkeersonveilige situaties ontstaan, bijvoorbeeld doordat er geen ruimte meer overblijft voor een berm, trottoir of parkeerplaatsen. Of dat zichtlijnen in het gedrang komen, waardoor een onveilige situatie ontstaat. De uitgifte van de grond kan tevens door zicht belemmerende objecten (hoge hagen of hekwerken) leiden tot onoverzichtelijke verkeerssituaties. Ook mag uitgifte van grond niet leiden tot uitwijkend verkeersgedrag waardoor bijv. een erfgrens met bijbehorende erfafscheiding te dicht op een verkeersroute komt te liggen.
Voor de verkeersveiligheid moet niet alleen gekeken worden naar de huidige situatie, maar ook naar de toekomstige (mogelijk) noodzakelijke infrastructurele werkzaamheden voor het waarborgen van de verkeersveiligheid. Bijvoorbeeld de verbreding van een fiets- of voetpad om dit netwerk uit te breiden en de veiligheid te vergroten.

3.6 Criteria beheer en onderhoud

Groen- en reststroken worden niet aangeboden als verkoop van de grond tot gevolg heeft dat het beheer en onderhoud van de overige grond, zoals een groenstrook of onderhoudspad bij sloten, niet zonder belemmeringen kan worden uitgevoerd. Dit geldt voor alle soorten onderhoud, ook machinaal. Bijvoorbeeld omdat sprake is van ingesloten eigendom van de gemeente en de grond niet toegankelijk is.

3.7 Criteria klimaat, hemelwaterberging en watergangen

Als de bijdrage van een groen- en reststrook, in het kader van het Gemeentelijke rioleringsplan (GRP), in de opvang van wateroverlast en/of het beperken van droogte en hitte van belang is of kansrijk kan zijn voor deze functie, kan besloten worden om niet tot verkoop van de grond over te gaan. Daarnaast kan de verkoop van de grond bijvoorbeeld ongewenst zijn indien dit verdere ‘verstening’ van de omgeving tot gevolg heeft, bijvoorbeeld in het geval van het aanbrengen van parkeerplaatsen. Ook komen (delen) van watergangen niet voor verkoop in aanmerking als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast en/of onderhoud hierdoor wordt belemmerd.

3.8 Criteria ecologie en biodiversiteit

Groen- en reststroken die een belangrijke functie voor beschermde soorten of zeldzame (niet beschermde) soorten hebben, worden niet verkocht. Ook groen – en reststroken die in de directe omgeving liggen van waardevolle natuur, en daardoor een belangrijke buffer of verbinding vormen, komen niet voor verkoop in aanmerking. Versnippering moet te allen tijde voorkomen worden. Tenslotte worden stroken die een hoge biodiversiteit kennen of kansrijk zijn om voor deze functie in te zetten niet verkocht.
Grond dient beschikbaar te blijven voor het creëren van een groene en gezonde leefomgeving.

3.9 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 gronden die wenselijk zijn voor de inzet voor het aanleggen van aanvullende kabels en leidingen of bijvoorbeeld voor het plaatsen van transformatorstations.

3.10 Aanwezigheid functionele objecten

Wanneer er op de groen- en reststrook functionele objecten aanwezig zijn zoals een lichtmast, verkeersbord of een prullenbak, komt de grond niet voor verkoop in aanmerking. Verkoop is enkel mogelijk indien het functionele object wordt verplaatst. Er dient in dat geval wel een geschikte plek te zijn om het functionele object naar te verplaatsen. Dit bepaalt de gemeente. De kosten voor verplaatsing komen voor rekening van koper.

3.11 Toekomstige ontwikkelingen

Indien de groen- en reststrook is aangemerkt als ontwikkelings- of strategisch gebied wordt de grond niet uitgegeven. Daarbij gaat het om gronden die in de toekomst nodig kunnen zijn voor bijvoorbeeld een herinrichting van de openbare ruimte of bouwontwikkelingen. Zoals in herstructureringsgebieden en inbreidingslocaties.

4 Oneigenlijk gebruik gemeentegrond

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 door bijvoorbeeld parkeerplaatsen aan te leggen 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 gebruikers. Er bestaan nu situaties in de gemeente waarin een gebruiker in het verleden grond heeft gekocht en de buren een soortgelijke strook gemeentegrond gebruiken als bijvoorbeeld tuin zonder onderliggende afspraken.
- Eigendommen zijn niet op orde. Het is nu voor zowel de gemeente als voor de gebruikers niet 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 gebruik van gemeentegrond.

De gemeente wil het gebruik van gemeentegrond op drie mogelijkheden regelen met gebruikers. Hieronder worden deze mogelijkheden toegelicht.

4.2 Verkoop van gemeentegrond

Als blijkt dat een gebruiker 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 grond voor verkoop in aanmerking komt. Als er geen bezwaren zijn voor verkoop van de grond ontvangt de betreffende gebruiker 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. Vervolgens wordt een huurovereenkomst gesloten tegen de op dat moment geldende voorwaarden en prijzen op basis van de grondprijzennota.

4.3 Ontruimen van gemeentegrond

In sommige situaties kan de groen- en reststrook op grond van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3 niet worden verkocht of wil de gebruiker de grond niet kopen. In die gevallen verzoekt de gemeente de gebruiker om het gebruik van de grond te beëindigen, de grond te ontruimen en de grond weer beschikbaar te stellen aan

de gemeente. Dit houdt in dat de groen- en reststrook binnen een redelijke termijn moet worden vrijgemaakt van aangebrachte zaken als beplanting, bestrating, afscheidingen en eventuele opstallen. De gemeente geeft geen vergoeding voor de verwijderde zaken, noch voor de eventueel gemaakte kosten van het verwijderen. Als de gebruiker 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 de 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 een ieder 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 het publiekrechtelijk spoor staat niet het eigendom van de grond centraal, maar de (openbare) functie daarvan. Publiekrechtelijke handhaving kan dan op diverse gronden plaatsvinden, bijvoorbeeld omdat de grond in strijd met het bestemmingsplan 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.

4.4 Verjaring van gemeentegrond

Gebruikers die groen- en reststroken in gebruik hebben zonder dat daar afspraken over zijn gemaakt kunnen een beroep doen op verjaring om zo eigenaar te worden van de gemeentegrond. 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: verkrijgend en bevrijdende verjaring.

Verkrijgende verjaring

Verkrijgende verjaring treedt op als de grond gedurende tien jaar onafgebroken en te goeder trouw in bezit is (art 3:99 BW). 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.

Bevrijdende verjaring
Bevrijdende verjaring wordt bepaald in artikel 3:105 BW. Van bevrijdende verjaring is sprake als de grond twintig jaar onafgebroken in bezit is. Het begrip ‘te goeder trouw’ speelt hierbij geen rol. Van bezit is sprake als de grond wordt gebruikt alsof de gebruiker eigenaar is en niemand anders. De inrichting van de grond is hierbij van belang. De tuin inclusief de strook gemeentegrond 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 gemeentegrond. In die gevallen kan sprake zijn van bezit. Wordt het gras gemaaid, staan er planten of er liggen tegels op de gemeentegrond; dat zijn 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 grond. 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 heeft daarnaast ook de mogelijkheid om schadevergoeding te vorderen in natura (in plaats van geld) door middel van teruglevering van de grond. Een vordering tot teruglevering door de gemeente is bijvoorbeeld mogelijk indien de grond nodig is voor een herinrichting van het openbaar gebied, of indien er kabels en leidingen in de grond liggen die toegankelijk moeten blijven. Een geslaagd beroep op verjaring kan dus leiden tot een vordering uit schadevergoeding, waardoor alsnog de waarde van de grond aan de gemeente dient te worden betaald.

5 Aanvragen

In die gevallen dat geen sprake is van gebruik van groen- en reststroken maar er toch interesse is om een strook 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 gemeentegrond wordt vastgelegd in de grondprijzennota van de gemeente Zwolle. In deze grondprijzennota wordt de grondprijs vastgesteld voor verschillende typen grond, zoals grond voor pandbouw, bedrijventerrein en kleinschalige groenuitgiftes 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.
- De grondprijs voor groen- en reststroken bij bedrijventerreinen wordt onder andere bepaald door de ligging van de grond op het terrein en specifieke omstandigheden zoals de aanwezigheid van een hoogspanningstracé.

De grondprijzennota wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld door het College van Burgemeesters & Wethouders. Onderhandelen over deze prijs is niet mogelijk. Gedurende de aanpak van het oneigenlijk gebruik van groen- en reststroken wordt dezelfde grondprijs gehandhaafd.

6.2 Taxatie

Op grond van de grondprijzennota kan de gemeente Zwolle in het geval van groen- en reststroken in specifieke gevallen besluiten om af te wijken van de tarieven uit de grondprijzennota, dit gebeurt aan de hand van een taxatie.

6.3 Bijkomende kosten

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

- Notariskosten;
- Kadasterkosten;
- Overdrachtsbelasting;
- Eventuele kosten voor het verplaatsen of verwijderen van infrastructuur zoals bij een lichtmast.

6.4 Verhuur

De gemeente Zwolle hanteert voor het bepalen van de huurprijs van de grond een percentage van de verkoopprijs per m². Dit vormt de huurprijs per m² per jaar, waarbij door de gemeente een minimum huurprijs gehanteerd wordt. In de grondprijzennota wordt vastgesteld welk percentage wordt aangehouden en welke minimum huurprijs is vastgesteld. In de huurovereenkomst wordt bepaald dat de huurprijs geïndexeerd wordt aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek gehanteerde CPI-indexcijfer.

7 Proces aanvraag 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. De aanvraag wordt geregistreerd in het zaaksysteem van de gemeente. Of de gemeente heeft een dossier waarbij sprake is van oneigenlijk gebruik van een groen- en reststrook en wil afspraken maken over dit gebruik. Bij de aanpak van oneigenlijk gebruik groen- en reststroken werkt de gemeente wijkgericht. Elk wijk heeft zijn eigen kenmerken waarin de aanpak rekening gehouden dient te worden.

7.2 Bepalen verkoopbaarheid gemeentegrond

De aanvraag of het dossier oneigenlijk gebruik groen- en 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 grond niet voor verkoop in aanmerking komt wordt de aanvraag voor de aankoop van een groen- en reststrook afgewezen.

7.3 Didam arrest

Bij het ontvangen van een aanvraag om een aangrenzende groenstrook aan te kopen, controleert de gemeente of er andere aangrenzende eigenaars zijn die eventueel ook interesse kunnen hebben in de betreffende groenstrook. Indien dit het geval is, wordt de voorgenomen verkoop aan deze potentiële gegadigden medegedeeld en wordt hen de vraag gesteld of zij interesse hebben in aankoop van de betreffende groenstrook. Indien dit niet het geval is kan de procedure voor de verkoop van de betreffende groenstrook worden hervat met de aanvrager; er kan dan immers worden gesproken van één serieuze gegadigde. Indien ook sprake is van interesse door deze tweede potentiële gegadigde en deze voldoet aan de overige toetsingscriteria, dan wordt in overleg met beide gegadigden gekozen voor een passende verdeling van de groenstrook. Indien een passende verdeling van de groenstrook niet mogelijk blijkt, omdat er dan nadelige gevolgen ontstaan voor de stedenbouwkundige en planologische opzet, dan gaat de gemeente niet over tot verkoop van de groenstrook. Op deze wijze biedt de gemeente ruimte voor mededinging aan potentiële gegadigden indien blijkt dat deze er zijn. Hiermee handelt de gemeente met betrekking tot kleinschalige gronduitgifte in lijn met het Didam arrest. Immers, op grond van het Didam arrest hoeft een overheidslichaam die een onroerende zaak wil verkopen alleen ruimte te bieden aan potentiële kopers indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Als dit door gemeente op voorhand is uitgesloten, is één- op -één verkoop mogelijk.

Voorgenomen verkoop aan [adres]
[OPTIE 1] Voor de verkoop van betreffende groenstrook die grenst aan [adres] geldt dat er geen andere aangrenzende eigenaars zijn waardoor de aanvrager als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt. Dit maakt één- op -één verkoop voor de gemeente mogelijk.
[OPTIE 2] Voor de verkoop van betreffende groenstrook die grenst aan [adres] geldt dat er een of meerdere aangrenzende eigenaars zijn. De gemeente heeft contact gehad met deze eigenaars over eventuele interesse in het aankopen van de groenstrook. De eigenaars geven aan geen interesse te hebben in de aankoop van de betreffende groenstrook waardoor de aanvrager als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt. Dit maakt één- op -één verkoop voor de gemeente mogelijk.
[OPTIE 3] Voor de betreffende groenstrook die grenst aan [adres] geldt dat er meerdere aangrenzende eigenaars zijn. Uit gemeentelijk onderzoek is gebleken dat de groenstrook echter niet aan de andere aangrenzende eigenaars kan worden verkocht. Uitgifte van de groenstrook aan de andere aangrenzende eigenaars heeft namelijk een negatieve invloed op de stedenbouwkundige en planologische opzet in deze omgeving. Hiermee zijn de overige aangrenzende eigenaars niet aan te merken als potentiële gegadigden voor de aankoop van desbetreffende groenstrook en is één- op één verkoop voor de gemeente mogelijk.
[OPTIE 4]: Voor de verkoop van betreffende groenstrook die grenst aan [adres] geldt dat er een of meerdere aangrenzende eigenaars zijn die voldoen aan de voorwaarden voor de aankoop van de betreffende groenstrook en tevens interesse hebben in het aankopen daarvan. De gemeente is daarom met alle gegadigden in gesprek gegaan om tot een passende verdeling te komen. Dit heeft erin geresulteerd dat de groenstrook wordt verdeeld onder de gegadigden

7.4 Kabel of leiding aanwezig? Contact met nutsbedrijven

Als uit de beoordeling blijkt dat de groen- en reststrook voor verkoop in aanmerking komt wordt nader onderzoek gedaan naar de kabels en leidingen. Daarvoor wordt een KLIC-melding gedaan. In die gevallen dat een kabel of leiding in de groen- en reststrook ligt wordt contact met de nutsbedrijven opgenomen. Dit kan ook de gemeente zijn in het geval en de aanwezigheid van riolering. Aan de nutsbedrijven of de adviseur riolering van de gemeente wordt gevraagd om te beoordelen of het mogelijk is de grond te verkopen met de kabels en leidingen en zo ja, welke voorwaarden (omleggen van kabels en leidingen of het vestigen van een zakelijk recht) daarbij horen.

7.5 Koopovereenkomst opstellen

Als aan alle criteria is voldaan stelt de gemeente de koopovereenkomst op met een bijbehorende verkooptekening. In deze koopovereenkomst worden alle voorwaarden opgenomen voor de verkoop, waaronder bijvoorbeeld een zakelijk recht voor een kabel of leiding of voorwaarden voor gebruik van de grond. De

koopovereenkomst wordt door beide partijen, de gemeente en de koper, ondertekend.

7.6 Leveringsakte

Na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen wordt een kopie van de overeenkomst naar de notaris gestuurd. De notaris wordt 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 in het Kadaster wordt ingeschreven dat de koper de nieuwe eigenaar is van de groen- en reststrook.

7.7 Kadastrale inmeting

Bij de verkoop van de groen- en reststroken maakt de grond nog een onderdeel uit van een groter kadastraal perceel van de gemeente. Er dient daarom een kadastrale inmeting plaats te vinden om de grenzen van het perceel te bepalen. De kadastrale inmeting kan vóór of na de notariële levering plaatsvinden. Bij percelen die kleiner zijn dan 100 m² met een koopsom van minder dan €5.000,-, is het kadastrale tarief lager dan bij een inmeting achteraf (levering op basis van ‘voorlopige kadastrale grenzen’ middels ‘Splits’). Bij percelen groter dan 100 m² of met een hogere koopsom dan € 5.000,- is het uit kostenoogpunt voor de koper interessant om de inmeting vóór de levering te
laten plaatsvinden. Op de website van het Kadaster is de laatste informatie te vinden over de kosten voor de kadastrale inmeting. Bij de kadastrale inmeting worden de koper en verkoper (in dit geval de gemeente) uitgenodigd voor het aanwijzen van de nieuwe grenzen.

7.8 Ontruimen

Als sprake is van oneigenlijk gebruik groen- en reststroken en de grond op basis van de toetsingscriteria niet voor verkoop in aanmerking komt dient de grond te worden ontruimd. Ook als de grond wel voor verkoop in aanmerking komt, maar de gebruiker de grond niet wil kopen, dient te grond te worden ontruimd. Dit houdt in dat alle aangebrachte zaken verwijderd dienen te worden en de grond weer beschikbaar wordt gesteld aan de gemeente.

7.9 Verjaring

Het is mogelijk dat een gebruiker 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 voldoende bewijsmateriaal is aangeleverd om een beroep of verjaring te erkennen of dat sprake is van een afwijzing. De gemeente onderbouwt dit uitgebreid in een brief die naar de gebruiker wordt gestuurd. Hierbij houdt de gemeente rekening de mogelijkheid tot het vorderen van schadevergoeding, indien wordt voldaan aan de eisen die daar voor gelden.