

Uitgiftecriteria Erfgrenzenproject

Voor openbare grond die vóór de datum van uitvoering van dit project zonder toestemming van de gemeente in gebruik genomen is;

waarbij het uitgangspunt is dat de huidige ingebruikname geformaliseerd wordt, tenzij op grond van onderstaande criteria formalisering niet mogelijk of wenselijk is; “formaliseren, tenzij”.

Formaliseren vindt plaats door de betreffende grond te verkopen of te verhuren aan de gebruiker.

De belangrijkste criteria waarop beoordeeld wordt:

- Aangrenzend perceel. De uit te geven grond grenst aan het perceel waar de gebruiker eigenaar of huurder van is;
- Beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Het normale onderhoud van de openbare ruimte moet mogelijk blijven. Hierbij kan ook gedacht worden aan het bereikbaar houden van de opstellocaties voor het baggeren. Baggeren wordt veelal uitgevoerd via de “kopse kanten” van sloten;
- Bomen. Er staan bomen op de grond die in beheer zijn bij de gemeente Gouda. Hierbij geldt ook dat de nieuwe erfgrans niet binnen 2 meter van de buitenkant van de stam van de hierboven genoemde bomen mag vallen;
- De (her)inrichtingsmogelijkheden van het openbaar gebied. In de toekomst kan de grond nodig zijn bij een herinrichting van een straat, buurt of wijk. Er moet voldaan kunnen worden aan de normen die staan voor de herinrichting, bijvoorbeeld voldoende ruimte voor het straatprofiel;
- Verkeersveiligheid. De verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen. Er mogen geen verkeerstechnische belemmeringen optreden, zoals vermindering van het zicht op het verkeer;
- Structuurbepalend groen. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan het begeleiden van een doorlopende (voetgangers/voertuigen)route, die alleen werkt als het profiel zich duidelijk voortzet;
- Parkeermogelijkheden. Er mogen geen (vóór de ingebruikname bereikbare) parkeerplaatsen verloren gaan;
- Stedenbouwkundig oogpunt. Uitbreiding van de tuin moet geen stedenbouwkundige bezwaren opleveren;
- Versnippering kadastrale grenzen (kartelranden). Uitgangspunt is dat er zo min mogelijk kartelranden ontstaan in de eigendomssituatie;¹
- Bestemmingsplan. Het gebruik moet toegestaan zijn. Sommige bestemmingen laten het gebruik voor particuliere doeleinden niet toe;
- Mogelijke bouwwerken. Er zijn in geval van verkoop geen bezwaren tegen de bouw van vergunningvrije bouwwerken op het perceel;

¹ Voor bestaande huurovereenkomsten binnen een gekartelde eigendomssituatie geldt dat de grond in eerste instantie te koop wordt aangeboden. Indien men niet overgaat tot aankoop van de grond blijft de huurovereenkomst van kracht. De huurovereenkomst is niet overdraagbaar aan nieuwe bewoners. Nieuwe bewoners krijgen eveneens de mogelijkheid om de grond aan te kopen of te huren.

- Civieltechnisch oogpunt. Ernstig nadelig effect op civieltechnische functies en onderhoud en/of vervanging hiervan. Denk onder andere aan bruggen, duikers, verhardingen, beschoeiingen, kabels en leidingen, riolering en lichtmasten etc. Zijn er geen ernstige bezwaren dan kan tot verkoop worden overgegaan indien er bij notariële akte een zakelijk recht gevestigd kan worden. Een alternatief kan verkoop zijn zonder recht van opstal als de nutsbedrijven bereid zijn de kabels en/of leidingen te verplaatsen. Dit zelfde geldt voor (gemeentelijke) rioleringen.
- Toegankelijkheid. Uitgangspunt moet zijn dat er altijd ruimte blijft voor mensen die minder valide zijn om hun weg te vervolgen. Een toegankelijk alternatief kan ook via de overkant van de straat zijn. Een alternatieve route moet bereikbaar zijn met een afrit. Het kan geen omweg zijn in verband met de afstanden die moeilijk te overbruggen zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking of chronische ziekte.
- Strategisch grondbezit. Het kan zijn dat grondbezit door de gemeente Gouda nodig is voor toekomstige en ruimtelijke ontwikkeling en strategisch grondbezit.
- Andere claims die op de grond liggen op basis van in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden enzovoort.
- Milieukundig oogpunt. Op basis van een historisch of beperkt onderzoek zijn feiten bekend die aantonen dat er in de grond voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen voorkomen.

Indien op grond van bovenstaande criteria geen overwegende bezwaren bestaan tegen uitgifte, behoort formaliseren van de reeds in gebruik genomen grond tot de mogelijkheden. De voorkeur gaat daarbij uit naar uitgifte door middel van verkoop.

Indien verkoop niet mogelijk is kan in sommige gevallen (tijdelijke) verhuur een mogelijkheid zijn. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Een tijdelijke situatie (tijdelijk beheer), zoals wanneer de grond gereserveerd is voor toekomstige ruimtelijke planvorming.
- Indien er sprake is van grondgebruik nabij een huurwoning en de eigenaar (woningcorporatie of particuliere verhuurder) van de huurwoning de grond niet wil kopen, kan de grond verhuurd worden aan de bewoners. De huurovereenkomst met de bewoners is niet overdraagbaar aan nieuwe bewoners van de huurwoning. Bij het beëindigen van de huurovereenkomst zullen de gronden vrij van opstallen en beplantingen moeten worden opgeleverd aan de gemeente.
- Indien er sprake is van grondgebruik grenzend aan een ligplaats, kan de grond worden verhuurd of in gebruik gegeven aan de eigenaar of bewoner van de woonboot.
- Als de gebruiker niet in staat is de koopprijs te betalen, kan een huurovereenkomst worden aangegaan met een looptijd van jaar tot jaar. Gedurende de huurperiode kan de huurder besluiten alsnog tot koop over te gaan tegen de dan geldende koopprijs en verkoopvoorwaarden.