

## **Uitvoeringsregeling verkoop en verhuur van groenstroken**

### Definitie

Onder groenstroken wordt verstaan: “percelen grond, deel uitmakend van de openbare ruimte(niet zijnde landbouwgrond), beplant en onderhouden door de gemeente”.

### **A. Voorwaarden verkoop van groenstroken aan particulieren**

Er wordt overgegaan tot verkoop van een groenstrook onder de voorwaarden dat:

1. de aanvraag tot aankoop schriftelijk gedaan wordt, voorzien van een duidelijke situatietekening;
2. het perceel in de toekomst niet nodig is voor de uitvoering van gemeentelijke plannen in welke vorm dan ook;
3. het perceel niet nodig is voor het onderhoud van wegen, gebouwen en groenstructuren;
4. het perceel geen onderdeel uitmaakt van een door de gemeenteraad in het Groenstructuurplan benoemde groenstructuur;
5. de verkoop van het perceel niet zorgt voor een onnatuurlijke verspringing van de perceelsgrenzen of zorgt voor verbrokkeling van het overige groen in de buurt;
6. er door verkoop geen verkeershinder ontstaat;
7. de aanvrager op het moment van overdracht eigenaar is van en woonachtig is op een aangrenzend perceel;
8. de aanvrager de enige is waarvan het eigendom grenst aan het aangevraagde perceel of in het geval van meerdere aangrenzende eigenaren, aanvrager de enige geïnteresseerde is in het aangevraagde perceel;
9. er geen kabels en leidingen in het perceel liggen.

### Uitzonderingen

1. Indien een groenstrook volgens voornoemde voorwaarden voor verkoop in aanmerking komt maar tevens beschouwd kan worden als een zelfstandige bouwkavel, wordt deze verkocht volgens de procedure voor de verkoop van bouwkavels;
2. Als een zelfstandige bouwkavel alleen gerealiseerd kan worden door gebruik te maken van een deel van een aangrenzend perceel waarvan de aanvrager reeds eigenaar is, dan wordt hiervoor een afzonderlijk raadsbesluit gevraagd.

### Prijzen

Bij de vaststelling van de verkoopprijs voor groenstroken aan particulieren worden twee tarieven gehanteerd:

1. Voor percelen met directe bouw mogelijkheden wordt de prijs voor bouwkavels van particuliere woningen gerekend. De verkoopprijs voor bouwkavels wordt jaarlijks in het tarievenoverzicht bij de vast te stellen begroting gevoegd.
2. Voor percelen met indirecte bouw mogelijkheden wordt € 60,00 per vierkante meter gerekend. Er wordt in de verkoopovereenkomst van percelen met indirecte bouw mogelijkheden een meerwaardeclausule opgenomen waarin de koper wordt verplicht het verschil te betalen aan de gemeente indien er alsnog bouw mogelijkheden komen op het perceel. Bij de meerwaardeclausule wordt uitgegaan van de prijs voor bouwkavels in het jaar van aankoop van de groenstrook. De meerwaardeclausule werkt niet langer dan 15 jaar door.



### **B. Voorwaarden verkoop van groenstroken aan nutsbedrijven**

Er wordt overgegaan tot verkoop van een groenstrook aan een nutsbedrijf onder de voorwaarden dat:

1. de aanvraag tot aankoop schriftelijk gedaan wordt, voorzien van een duidelijke situatietekening;
2. het perceel in de toekomst niet nodig is voor de uitvoering van gemeentelijke plannen in welke vorm dan ook;
3. het perceel wordt aangewend voor nutsvoorzieningen;
4. het perceel niet nodig is voor het onderhoud van wegen, gebouwen en groenstructuren;
5. Het perceel kleiner dan 25 vierkante meter is;
6. het perceel geen onderdeel uitmaakt van een door de gemeenteraad in het Groenstructuurplan benoemde groenstructuur;
7. er door verkoop geen verkeershinder ontstaat;
8. er geen kabels en leidingen in het perceel liggen van andere nutsbedrijven dan de aanvrager.

#### Prijzen

Als verkoopprijs voor de verkoop van groenstroken aan nutsbedrijven wordt de gemiddelde verkoopprijs voor bouwkavels voor bedrijven gehanteerd. De verkoopprijs voor deze bouwkavels wordt jaarlijks in het tarievenoverzicht bij de vast te stellen begroting gevoegd.

### **C. Voorwaarden verkoop van groenstroken aan bedrijven**

Er wordt overgegaan tot verkoop van een groenstrook aan een bedrijf (anders dan nutsbedrijven) onder de voorwaarden dat:

1. de aanvraag tot aankoop schriftelijk gedaan wordt, voorzien van een duidelijke situatietekening;
2. het perceel in de toekomst niet nodig is voor de uitvoering van gemeentelijke plannen in welke vorm dan ook;
3. het perceel niet nodig is voor het onderhoud van wegen, gebouwen en groenstructuren;
4. het perceel geen onderdeel uitmaakt van een door de gemeenteraad in het Groenstructuurplan benoemde groenstructuur;
5. de verkoop van het perceel niet zorgt voor een onnatuurlijke verspringsing van de perceelsgrenzen of zorgt voor verbrokkeling van het overige groen in de buurt;
6. er door verkoop geen verkeershinder ontstaat;
7. de aanvrager eigenaar is van een aangrenzend perceel;
8. de aanvrager de enige is waarvan het eigendom grenst aan het aangevraagde perceel of in het geval van meerdere aangrenzende eigenaren, aanvrager de enige geïnteresseerde is in het aangevraagde perceel;
9. er geen kabels en leidingen in het perceel liggen;

#### Prijzen

Bij de bepaling van de prijs per vierkante meter voor de verkoop van groenstroken aan bedrijven wordt de verkoopprijs voor bouwkavels op bedrijventerreinen gehanteerd. De verkoopprijs voor deze bouwkavels wordt jaarlijks in het tarievenoverzicht bij de vast te stellen begroting gevoegd. Indien er geen standaardprijs geldt voor het betreffende gebied, dan zal er een taxatie uitgevoerd worden om tot een verkoopprijs te komen. De taxatiekosten komen voor rekening van de aanvrager.

### **D. Verhuur van groenstroken aan particulieren**

In de kadernota grondbeleid is bepaald dat er enkel tot verhuur van groenstroken wordt overgegaan als daarvoor een maatschappelijke rechtvaardiging bestaat.

In de volgende situaties kan er sprake zijn van een maatschappelijke rechtvaardiging waardoor kan worden besloten tot verhuur van een groenstrook:

1. de groenstrook werd in het verleden gehuurd door de aangrenzende eigenaar of bewoner en de rechtsopvolger hiervan wenst deze huurovereenkomst voort te zetten;
2. er is op basis van de voorwaarden tot verkoop van groenstroken geen mogelijkheid dat de in het verleden verhuurde groenstrook alsnog verkocht wordt;
3. er is sprake van een geval van illegaal grondgebruik;
4. er bestaat naar het oordeel van het college een andere maatschappelijke rechtvaardiging om tot verhuur van een groenstrook over te gaan.

#### Prijzen

Bij de vast te stellen begroting wordt jaarlijks een overzicht met tarieven gevoegd voor verhuur van groenstroken aan particulieren.

#### **E. Verhuur van groenstroken aan bedrijven**

In de kadernota grondbeleid is bepaald dat er enkel tot verhuur van groenstroken wordt overgegaan als daarvoor een maatschappelijke rechtvaardiging bestaat. Onder de volgende voorwaarden kan besloten worden tot verhuur van een groenstrook aan een bedrijf en is er sprake van maatschappelijke rechtvaardiging:

1. de groenstrook werd in het verleden gehuurd door de aangrenzende eigenaar en de rechtsopvolger hiervan wenst deze huurovereenkomst voort te zetten;
2. er is op basis van de voorwaarden tot verkoop van groenstroken aan bedrijven geen mogelijkheid dat de in het verleden verhuurde groenstrook alsnog verkocht wordt;
3. het is voor het bedrijf niet mogelijk om het parkeerprobleem op eigen terrein op te lossen en uitbreiding van het eigen terrein is niet mogelijk;
4. indien sprake is van een geval onder 3 wordt de verhuurde groenstrook op kosten van de huurder ingericht als parkeerplaats. Indien de huurovereenkomst wordt beëindigd dan zijn de kosten voor verwijdering van de parkeerplaats eveneens voor rekening van de huurder.
5. er bestaat naar het oordeel van het college een andere maatschappelijke rechtvaardiging om tot verhuur van een groenstrook aan een bedrijf over te gaan.

#### Prijzen

Bij de vast te stellen begroting wordt jaarlijks een overzicht met tarieven gevoegd voor verhuur van groenstroken aan bedrijven.

#### **F. Afwijkingsbevoegdheid**

Deze beleidsuitgangspunten laten onverlet de inherente afwijkingsbevoegdheid, op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat een bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregels handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Voor de vraag in wat voor soort situaties afgeweken kan worden van vastgesteld beleid, moet volgens vaste jurisprudentie worden gedacht aan omstandigheden, die niet voorzienbaar waren en waarvan de gevolgen redelijkerwijze niet voor rekening van belanghebbenden komen.

Heusden, 24 september 2013