



Voorstel aan college B&W van Hulzen

Registratiedatum:

7-11-2011

Onderwerp: Verkoop of verhuur van openbaar snippergroen (grond)

B&W procedure	Dir.	Secr.	B	W	W	W
	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>
Behandelen						

Advies

1. In te stemmen met bijgevoegde beleidsregel inzake de verkoop of verhuur van snippergroen (grond) en deze algemeen bekend te maken;
2. In te stemmen met bijgevoegd toetsingsmodel.

Beslissingsdatum: 9-11-2011

Openbaar: Ja-actief		RIS: Ja	Fk: P. Posthuma, J. Lutzink, B. van Bekkum, W. Verwoerd - 7 NOV. 2011 <i>[Signature]</i>			
Auteur	: G. Klompmaker	Port. Houder	Commissiebehandeling		Raadsbehandeling	
Datum	: 14 oktober 2011	Van Hartkamp				
Afdeling	: ROW/OMG	Behandelaar				
Gehelme bijlagen aanwezig: Nee		RdV				
		Vert:				
Akkoord team/projeicleider:	Akkoord afdelingshoofd	Paraaf af	Mede geadviseerd door:			
<i>[Signature]</i>			<i>[Signature]</i>			

Omgeving Beleid

G. Klompmaker

Toelichting:

Aanleiding

In zowel het nabije als in het verre verleden zijn er vele verzoeken binnengekomen om groen of grond in gebruik of in adoptie te nemen, te huren of te kopen. Afdoening van deze verzoeken vindt plaats op basis van een vaste gedragslijn, die in de praktijk is ontstaan. Besluitvorming hierover is gemandateerd aan de wethouders Van Hartskamp en Bakker. Ondanks de in de praktijk ontwikkelde gedragslijn is er te vaak sprake van een onduidelijke lijn van afdoening. Ook vindt vaak afdoening plaats, deels gebaseerd op de gedragslijn, maar deels ook op individueel-situatieve grondslag, wat vaak discussie en beroepen op het gelijkheidsbeginsel tot gevolg heeft.

Dit heeft geleid tot uw besluit van 6 april 2010 (kwestie Bueters, Antennestraat 34), waarin u de wens uitsprak om een beleidsregel vast te stellen, waarin een door de portefeuillehouder gewenst terughoudend verkoopbeleid wordt opgenomen, een en ander ter doorbreking van mogelijke beroepen op het gelijkheidsbeginsel. Met een beleidsregel op grond van de Algemene wet bestuursrecht, kan een duidelijk kader worden gecreëerd voor behandeling van verzoeken om aankoop van groen/grond.

Beleidsregel

De behandeling van verzoeken vindt weliswaar plaats langs de lijn van een 'vaste gedragslijn', maar deze gedragslijn is niet verankerd in een beleidsregel. Een beleidsregel geeft het bestuursorgaan richtlijnen in situaties, waarin het bestuursorgaan een mate van beleidsvrijheid heeft om te handelen. Een beleidsregel (bij besluit vastgesteld en bekendgemaakt) markeert ook het moment, waarop een beroep op het gelijkheidsbeginsel niet meer gehonoreerd behoeft te worden, indien honorering ervan zou leiden tot strijd met de beleidsregel. Tenslotte is er een wettelijke afwijkingmogelijkheid voor die gevallen waarin toepassing van de beleidsregel voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Argumentatie

Op basis van het eigendomsrecht heeft uw college een grote mate van vrijheid in het beoordelen en afhandelen van verzoeken om aankoop van grond. Niettemin is het college ook bij gebruikmaking van privaatrechtelijke bevoegdheden gebonden aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel. Voor het ontwikkelen van een beleidsregel is ook van belang de Leidraad groen- en boomstructuur, waarin de groenstructuur van Huizen is neergelegd en waarin is bepaald welke groenstukken relevante betekenis hebben voor de wijk. Daarnaast is het belang van de verkeersveiligheid (nu en in de toekomst) een factor van betekenis in de behandeling van verzoeken. Kan een groenstuk nu of in de toekomst bijdragen aan oplossing van een verkeers-/parkeerprobleem?

Ook moet de beleidsregel antwoord geven op de vraag hoe wordt omgegaan met kabels en leidingen in de grond. Tenslotte is er het onderscheid koop en huur. Waar koop niet wordt toegestaan, wordt een verzoek immers vaak omgezet in huur.

Samengevat dient de beleidsregel nader in te gaan op:

- de Leidraad groen- en boomstructuur;
- de ruimtelijke kwaliteit (het straatbeeld);
- het belang van de verkeersveiligheid (w.o. ook parkeren);
- de aanwezigheid van kabels en leidingen;
- het onderscheid koop/huur;
- bestaande rechten, krachtens eerdere overeenkomsten.

Beleidsregel verkoop openbare grond

Algemeen uitgangspunt

Als algemeen uitgangspunt geldt dat gemeentelijke openbaar toegankelijke grond niet wordt verkocht, verhuurd of in gebruik wordt gegeven.

Uitzonderingen

Op dit algemene uitgangspunt geldt als uitzondering dat wel tot verkoop kan worden overgegaan, indien is voldaan aan *alle* hiernavolgende voorwaarden:

1. Leidraad groen- en boomstructuur

De te verkopen grond heeft geen relevante betekenis voor de groen- en boomstructuur van de wijk. De vraag of de grond relevante betekenis heeft voor de wijk, wordt beantwoord via de Leidraad groen- en boomstructuur, waarin de grondstukken met relevante betekenis voor de wijk zijn aangewezen als "structureel groen". De Leidraad wordt in het eerste kwartaal van 2012 door het college vastgesteld.

2. Stedenbouw

Indien een grondstuk niet is aangemerkt als structureel groen (zie punt 1), dienen er geen stedenbouwkundige beletselen te zijn tegen verkoop. Bijvoorbeeld wanneer door verkoop het straatbeeld negatief verandert of kan veranderen (door het mogelijke gebruik van het verkochte, zoals het stallen van auto's/caravans of door de inrichting, zoals het plaatsen van erfafscheidingen of andere vergunningvrije bouwwerken). Een stedenbouwkundig beletsel kan tevens aanwezig zijn, wanneer door de verkoop mogelijk toekomstig openbare gebruik voor de straat of buurt (bijv. speelplaats) wordt beperkt.

3. Verkeersveiligheid/parkeren

De te verkopen grond draagt niet bij aan oplossing van een verkeersknelpunt en kan in de toekomst ook geen oplossing bieden voor alsdan te verwachten verkeersknelpunt. Ook biedt de te verkopen grond geen mogelijkheid voor aanleg van parkeerplaatsen nu of in de toekomst. Eén en ander ter onderbouwde beoordeling van de gemeentelijke verkeerskundigen.

4. Kabels en leidingen

Bij aanwezigheid van kabels en leidingen – niet zijnde huisaansluitingen - wordt niet tot verkoop overgegaan, tenzij:

- a. de eigenaar van de kabels/leidingen bereid is deze te verplaatsen en;
- b. de eigenaar van de kabels en leidingen voor de verplaatsingskosten offerte/ kostenopgave verleent en;
- c. aspirant-koper schriftelijk verklaart de verplaatsingskosten op basis van de overgelegde offerte voor zijn rekening te nemen.

Het (kunnen) vestigen van zakelijke rechten, met het oog op borging van de bereikbaarheid van kabels en leidingen, leidt niet tot een verkoopbereidheid met inachtneming van een te vestigen zakelijk recht.

5. Verhuur/pacht/erfpacht

Duurzame overeenkomsten, gericht op pacht of erfpacht van openbare grond worden niet aangegaan. Huurovereenkomsten worden daarentegen wel aangegaan indien wordt voldaan aan de voorwaarden 1 tot en met 4 en 6.

6. Bestaande rechten

Bestaande (huur)rechten worden gehonoreerd. Bij beëindiging van bestaande overeenkomsten, wordt verhuurde grond wederom te huur aangeboden, indien wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals hiervoor onder 1 tot en met 4 vermeld, en de verhuurde grond aan een huurwoning grenst. Als de verhuurde grond aan een koopwoning grenst, zal de grond te koop worden aangeboden, indien wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals hiervoor onder 1 tot en met 4 vermeld. Indien aan één of meer voorwaarden niet wordt voldaan, wordt de wederpartij verzocht – en zo nodig gelast – de grond in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

Artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) biedt geen mogelijkheden om niet te verkopen als toch aan alle voorwaarden zijn voldaan. Dit artikel is bedoeld voor de aanvrager en niet voor de gemeente. In dit artikel is bepaald dat het bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel 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.

Mandaat

Op 28 juni 2006 heeft uw college besloten op grond van artikel 168, lid 1 van de Gemeentewet het afsloten en de verhuur van openbaar groen te mandateren aan de wethouders P.J. van Hartskamp-de Jong en J. Bakker-Klein. Voorgesteld wordt dit mandaat voort te zetten, met dien verstande dat het mandaat alleen geldt voor toepassing van voormelde beleidsregel. Toepassing van de inherente afwijkingsclausule valt niet onder het mandaat en behoeft dan ook een collegebesluit.