

Notitie gronduitgifte gemeente Leidschendam-Voorburg 2019

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Uitgangspunten gronduitgifte.....	3
2.1 Maatwerk	4
2.2 Onderscheid eigenaar en huurder	4
2.3 Strategisch belang	4
2.4 Ligging van perceel.....	4
2.5 Kantelenvorming.....	4
2.6 Verkoop perceel grenzend aan meerdere woningen/bedrijven	5
2.7 Extra kosten onderhoud	5
2.8 Bestemming	5
2.9 Staat van onderhoud openbaar groen	5
2.10 Tegengaan ongewenste situaties	6
3. Criteria toetsing gronduitgifte.....	6
3.1 Waardevol groen	6
3.2 Verkeerskundige bezwaren	7
3.3 Bomen en straatmeubilair	8
3.4 Kabels, leidingen en riolering in de grond	8
3.5 Bodemkwaliteit.....	8
4. Procedurele voorwaarden.....	9
5. Grondprijs en huurprijs	9
5.1 Standaard grondprijs gemeentegrond	9
5.2 Grondprijs bij grote percelen en extra bebouwingsmogelijkheden.....	9
5.3 Huurprijs.....	10
5.4 Bijkomende kosten.....	10
6. Onrechtmatig gebruik gemeentegrond	10
5.5 Inleiding.....	10
5.6 Project Snippergroen	10
5.7 Legalisatie of ontruiming	11
5.8 Verjaring.....	11
7. Besluitvorming	11
8. Overgang- en slotbepalingen	12
8.1 Citeertitel.....	12
8.2 Inwerkingtreding	12
8.3 Overgangsbepalingen	12

1. Inleiding

Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg (hierna: gemeente) is veel aandacht voor het groene karakter van de verschillende wijken. In het Kompas voor de Leefomgeving is vastgelegd dat Leidschendam-Voorburg een groene woongemeente wil zijn. Een groene omgeving wordt als een fijne omgeving ervaren met genoeg ruimte voor bomen, plantvak en parken. Dat maakt Leidschendam-Voorburg een fijne gemeente om in te wonen. Het is van belang dit groene karakter te behouden.

Regelmatig hebben bewoners of bedrijven de wens om gemeentegrond, vaak groenstroken, aan te kopen en te gebruiken voor de uitbreiding van hun tuin, woning of bedrijf. Zij dienen hiervoor een verzoek in bij het college van burgemeester en wethouders. Deze verzoeken leiden lang niet altijd tot uitgifte van gemeentegrond, wat teleurstellend kan zijn voor de aanvrager.

Om meer duidelijkheid te verschaffen over de wijze waarop de gemeente beoordeeld of grond wel of niet kan worden uitgegeven, heeft de gemeente beleid opgesteld. Het doel van deze notitie is om het huidige beleid omtrent verkoop van gemeentegrond, vastgelegd in de Notitie verkoop snippergroen voor de Gemeente Leidschendam-Voorburg 2011, te actualiseren en de leesbaarheid te vergroten. Om het beleid beter te laten aansluiten bij de praktijk, regelt de huidige Notitie gronduitgifte voor de Gemeente Leidschendam-Voorburg 2019 alle losse aanvragen die zien op uitgifte van gemeentegrond en niet direct in behandeling worden genomen in het kader van een (bouw)project, gebiedsontwikkeling. Het beleid beperkt zich daarmee niet langer tot het zogenaamde snippergroen en kent een bredere reikwijdte. Voor overige gronduitgifte wordt verwezen naar de Nota grondprijnsbeleid 2015.

Bij de beoordeling of de gemeente bereid is om grond uit te geven, staat maatwerk centraal. Bij de behandeling van verzoeken wordt gezocht naar alle mogelijkheden van uitgifte: koop of huur. Als uitgifte van een perceel of een gedeelte van een perceel niet mogelijk of wenselijk is, dan wordt er een tegenvoorstel gedaan of wordt het verzoek afgewezen.

In deze beleidsnotitie wordt een overzicht gegeven van de gehele procedure die wordt gevolgd en de criteria die worden gehanteerd bij de gemeentelijke afweging om wel of niet over te gaan tot gronduitgifte. Ook regelt de notitie hoe de gemeente omgaat met onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond.

2. Uitgangspunten gronduitgifte

De gemeente hanteert verschillende uitgangspunten bij de beoordeling van een aanvraag om gronduitgifte:

1. Ieder verzoek tot gronduitgifte wordt (éénmaal) in behandeling genomen en daarbij wordt maatwerk toegepast;
2. Grond wordt verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende perceel;
3. Waardevolle gemeentegrond wordt niet uitgegeven;
4. Uitgifte van gemeentegrond mag niet leiden tot ingesloten eigendommen;
5. Uitgifte van gemeentegrond mag niet leiden tot onlogische kadastrale grenzen;
6. De gemeente bepaalt op welke wijze en aan wie gemeentegrond wordt uitgegeven;

7. Verkoop van gemeentegrond mag niet leiden tot extra onderhoudskosten;
8. Gemeentegrond wordt uitgegeven in de staat waarin het zich bevindt;
9. Een laag onderhoudsniveau van gemeentegrond is geen criterium voor uitgifte van gemeentegrond;
10. In geval van ongewenste beplanting of bouwwerken in welke vorm dan ook (vergunningplichtige en/of vergunningvrije bouwwerken), wordt er niet overgegaan tot uitgifte;

Hieronder worden alle uitgangspunten toegelicht.

2.1 Maatwerk

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. Verzoeken die in behandeling worden genomen, worden daarom altijd individueel getoetst en beantwoord. 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 daar aanleiding toe geven. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente gronden verhuren of in adoptie geven. Bij adoptie van gemeentegrond worden afspraken gemaakt over het onderhoud van de groenstrook, de grond mag niet bij de tuin worden getrokken, blijft van de gemeente en moet te allen tijde openbaar blijven.

2.2 Onderscheid eigenaar en huurder

Bij gronduitgifte wordt onderscheid gemaakt tussen eigenaren en huurders. Alleen grondeigenaren kunnen grond kopen. Aan huurders van woningen wordt geen grond verkocht, zij kunnen wel grond huren. Verhuurders van woningen (waaronder woningbouwcorporaties) kunnen de grond wel van de gemeente aankopen. De gemeente onderzoekt eerst de mogelijkheden voor verkoop van gemeentegrond. Als blijkt dat verkoop niet mogelijk is, dan kan de grond kan worden verhuurd.

2.3 Strategisch belang

Bij mogelijke verkoop moet het zeker zijn dat de gemeente geen toekomstige plannen heeft voor de desbetreffende grond. Hiervoor vindt onder andere toetsing plaats aan vigerende of in ontwikkeling zijnde (bestemmings)plannen, uitvoeringsprogramma's en visies. Grond kan ook van strategisch belang zijn als er nog geen plannen zijn voor - kleinschalige - herinrichting, maar de grond wel waardevol is naar het oordeel van de gemeente voor toekomstige verbeteringen of ontwikkelingen. Uitgifte van gemeentegrond is alleen mogelijk als het stuk grond niet van strategisch belang is voor de gemeente.

2.4 Ligging van perceel

Een verzoek tot aankoop of huur van een stuk gemeentegrond wordt onder andere beoordeeld op plaatselijke ligging. Een transactie mag niet leiden tot ingesloten eigendommen, aangezien dit een onoverzichtelijke eigendomssituatie in de hand werkt en deze eigendommen niet meer goed te onderhouden en/of te verkopen zijn.

2.5 Kantelenvorming

Het ontstaan van hoeken en verspringende erfgrenzen ('kantelenpatroon') is ongewenst en kan een reden zijn om grond niet te willen uitgeven. De gemeente kan ten aanzien van dit aspect eisen stellen. Een voorbeeld van een dergelijk eis is dat de gemeente pas mee wil werken aan uitgifte van

de grond als alle buren mee willen werken. Het rechtekken van de kadastrale grens kan ook een reden zijn om grond uit te geven die conform de uitgiftecriteria in eerste instantie niet in aanmerking komt voor uitgifte.

2.6 Verkoop perceel grenzend aan meerdere woningen/bedrijven

In beginsel wordt er geen grond uitgegeven die recht voor of achter andermans perceel ligt. Deze percelen kunnen wel worden uitgegeven wanneer reeds bestaande verkaveling en kadastrale grenzen hiervoor geen belemmering vormen, buren een alternatieve verdeling van de grond zijn overeengekomen, eventuele rechten van buren op andere wijze worden gewaarborgd (bijvoorbeeld in de vorm van een recht van overpad) of het perceel gemeentegrond op initiatief van de gemeente wordt uitgegeven.

Indien verschillende eigenaren in aanmerking komen om een perceel grond van de gemeente af te nemen of uitgifte van gemeentegrond op basis van de genoemde uitgangspunten niet logisch is, dan kan de verzoeker gevraagd worden om een 'verklaring van geen bezwaar' van eventuele buren aan te leveren.

Indien twee bewoners in aanmerking komen voor koop of huur van hetzelfde perceel gemeentegrond, dan kan de gemeente besluiten de grond aan één van beide partijen te verkopen. Deze situatie kan zich voor doen indien partijen niet tot een gezamenlijke oplossing komen of één van de partijen niet ingaat of antwoord geeft op het aanbod van de gemeente.

2.7 Extra kosten onderhoud

Het uitgeven van (kleine) percelen grond mag niet leiden tot een verhoging van de onderhouds- en beheerskosten. Versnippering waarbij grotere oppervlaktes kleiner worden met als gevolg dat de structurele beheerskosten toenemen, worden niet uitgegeven. In situaties waar verkoop van percelen gemeentegrond noch een besparing noch een verhoging opleveren van de onderhouds- en beheerskosten, kunnen de percelen wel worden uitgegeven.

2.8 Bestemming

Alle gronden hebben een bepaalde bestemming. Openbaar groen heeft voornamelijk een bestemming "groen" of "verkeer". Formeel gezien bestaan er privaatrechtelijk geen belemmeringen om gronden met deze bestemming uit te geven. Het gebruik van deze gronden voor privé doeleinden (ook al gaat het alleen om tuin en tuininrichting) is echter in strijd met bijvoorbeeld de bestemming openbaar groen of verkeer. In geval van verkoop, is de gemeente voornemens de bestemming van het verkochte perceel aan te passen naar de feitelijke situatie bij de eerstkomende herziening van het bestemmingsplan / omgevingsplan. Dit geldt overigens niet bij de aanvraag van een bouwvergunning aangezien strijdig gebruik bij het verlenen van een vergunning niet mogelijk is. De grond wordt verder overgedragen in de staat waarin het zich feitelijk bevindt, dus inclusief planten, bomen of eventuele verharding.

2.9 Staat van onderhoud openbaar groen

De gemeente hanteert verschillende niveaus van onderhoud voor verschillende soorten groen. Het onderhoudsniveau bij winkelcentra is bijvoorbeeld hoger dan het niveau in verschillende woonwijken. De gemeente kan nooit hetzelfde onderhoudsniveau hanteren als particuliere eigenaren voor hun tuin hanteren. De staat van het onderhoud van een groenstrook is voor de gemeente geen reden om over te gaan tot uitgifte van grond. Wel kan onderhoud een reden zijn om grond niet uit te geven, bijvoorbeeld wanneer uitgifte ertoe leidt dat watergangen, groenvoorzieningen, riolering of straatmeubilair door de uitgifte niet meer te onderhouden is, of leiden tot hogere onderhoudskosten.

2.10 Tegengaan ongewenste situaties

Indien eventuele bebouwing of in de toekomst aan te brengen vergunningsvrije bouwwerken / erfafscheidingen of beplanting ongewenst zijn op de aangevraagde locatie (o.a. in verband met kabels en leidingen, verkeersveiligheid en beeldkwaliteit), wordt niet overgegaan tot uitgifte van de grond. Door het plaatsen van schuttingen, hekwerken e.d. kan de kwaliteit van de openbare ruimten negatief worden beïnvloed. De beeldkwaliteit van de omgeving kan hierdoor worden aangetast en/of er kan een sociaal onveilige plek ontstaan.

3. Criteria toetsing gronduitgifte

Indien één van de hierna genoemde criteria leidt tot bezwaren tegen de uitgifte van een perceel grond, wordt niet overgegaan tot uitgifte van het perceel. Samengevat kan worden gezegd dat gemeentegrond niet wordt uitgegeven wanneer naar het oordeel van de gemeente:

1. sprake is van waardevol groen;
2. uitgifte leidt tot verkeersonveilige situaties;
3. het perceel waardevolle bomen en/of ander straatmeubilair bevat;
4. kabels, leidingen en/of riolering in de grond aanwezig zijn, en/of;
5. sprake is van (mogelijk) vervuilde grond.

3.1 Waardevol groen

Groenstroken die kunnen worden uitgegeven zijn van ondergeschikte betekenis voor het straatbeeld of de beleving van de openbare ruimte en vormen geen verkeersgeleiding. De groenstrook – of een deel daarvan - kan worden afgestoten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het woongenot voor de omgeving of de kwaliteit van de openbare ruimte of ecologie. Deze percelen grond zijn niet nodig voor de uitoefening van de gemeentelijke taak en worden vaak aangeduid als snippergroen. De inrichting van de groenstrook en of bewoners dit wel of niet mooi vinden, is bij deze beoordeling niet van belang.

Het vigerende Groenstructuurplan en Uitvoeringsprogramma benoemen verschillende kwaliteiten openbaar groen en de gewenste ontwikkelingen daarvan. In de op te stellen Omgevingsvisie zal dit ook terugkomen.

Structureel groen

Bij uitgifte van gemeentegroen, wordt in de eerste plaats getoetst of het om structureel groen gaat. Onder structureel groen wordt verstaan de openbare groenstroken die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van een gebied of wijk. De hoofdgroenstructuur is structureel groen van de hoogste orde omdat het belangrijk is voor de hele gemeente. Denk hierbij bijvoorbeeld aan parken, de Centrale Groenzone langs de Noordsingel en de Bernhardlaan of het groen rondom de wijken. Vaak betreft dit een groter groen dat belangrijk is voor de beeldkwaliteit (het aanzicht), de gebruikskwaliteit (bijvoorbeeld om te recreëren en te spelen) en de biodiversiteit en ecologische infrastructuur (een leefgebied voor dieren en planten vanwege de natuurwaarde of een voor de belevingswaarde waardevol gebied).

Het structureel groen heeft niet per definitie een grotere oppervlakte omdat ook kleinere groenelementen essentieel kunnen zijn, zoals de groene afscherming van een speelveldje. Binnen de woongebieden ligt ook structureel groen dat het karakter van de buurt bepaald en van belang is voor het woongenot. Ook groen dat van minder betekenis is voor het groene karakter, kan voor de direct aanwonenden toch essentieel zijn voor het woongenot, bijvoorbeeld doordat het gebruikt wordt voor spelen.

Structureel groen of onderdelen daarvan worden niet verkocht, omdat anders het karakter van Leidschendam-Voorburg als groene woongemeente wordt aangetast.

Groenkwaliteit

Ieder verzoek wordt getoetst aan de criteria van de groenstructuur. De toetsingscriteria voor de kwaliteit zijn de volgende:

- **Samenhang;**
Beplanting kan door de vorm, herhaling en beplantingskeuze een bindend element vormen met de bebouwing. Het zorgt voor een samenhangend beeld tussen verhardingen en bouwmassa's of een aantrekkelijke overgang naar particuliere tuinen. Verkoop van dit soort waardevolle beplanting of een deel daarvan leidt tot een versnipperd en onrustig beeld waardoor de beleving van de openbare ruimte wordt aangetast;
- **Karakteristiek;**
Plantvakken kunnen belangrijk zijn voor de eigen identiteit van de wijk, de buurt of de straat door hun vorm en/of bijzondere soortkeuze. Het vergroot dan de mogelijkheid tot herkenning en oriëntatie. Een plantvak dat een wezenlijke bijdrage levert aan de identiteit van zijn omgeving kan niet worden verkocht;
- **Functionaliteit;**
Veel groen heeft ook een functionele rol. Rond bijvoorbeeld een speelplaats zorgt het voor beschutting en/of afscherming tegen overlast. Langs wegen en bij kruispunten is het openbaar groen vaak verkeersgeleidend en zorgt het voor een geleidelijke overgang van openbaar naar privé. Een grasstrook functioneert soms als toegang naar watergangen voor het onderhoud. Groen dat een essentiële bijdrage levert aan het functioneren van de openbare ruimte kan niet worden verkocht;
- **Duurzaamheid;**
Duurzaamheid staat voor stabiliteit en levensduur. Beplanting in oudere wijken heeft veelal tot volle wasdom kunnen komen. Vooral bomen hebben generaties nodig om uit te groeien maar ook veel soorten struiken worden steeds waardevoller met de jaren. De biodiversiteit en daarmee de ecologische waarde van beplanting neemt toe naarmate de beplanting ouder wordt, ook omdat het ontwikkelen van een rijk bodemleven tientallen jaren duurt. Groen met oudere en beeldbepalende of anderszins waardevolle beplanting wordt niet uitgegeven.

Karakteristieke stukjes grond die beeldbepalend zijn voor de omgeving worden niet verkocht. Percelen die op basis van de hiervoor genoemde toetsingscriteria geen wezenlijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van openbare ruimte, zogenaamd niet-structureel groen (of snippergroen), kunnen, mits voldaan aan de overige criteria, in principe worden verkocht.

Uitgifte verharde percelen

In het geval dat de aanvraag niet ziet op gemeentegroen, maar op verharde stukjes gemeentegrond, wordt ook gekeken naar de functie die de grond vervuld in het totale straatbeeld. Wanneer de grond van ondergeschikte betekenis is, kan in principe ook over worden gegaan tot uitgifte. Hier zal slechts in uitzonderingsgevallen sprake van zijn, aangezien verharde delen gemeentegrond vaak een verkeersfunctie (onder andere openbare weg, parkeren en paden) hebben. Gemeentegrond met een verkeersfunctie, wordt niet uitgegeven.

3.2 Verkeerskundige bezwaren

Gemeentegrond kan niet worden uitgegeven indien uitgifte uit verkeerskundig oogpunt onwenselijk is. Bij uitgifte van gemeentegrond gelegen aan een openbare weg dient namelijk altijd een berm of trottoir te blijven bestaan ten behoeve van de noodzakelijke schrikruimte voor weggebruikers. Door

uitgifte van grond mag door de kans op zicht belemmerende objecten geen onoverzichtelijke en/of onveilige verkeerssituatie ontstaan, bijvoorbeeld door het plaatsen van hoge hagen of hekwerken (zie ook 2.10).

3.3 Bomen en straatmeubilair

De aanwezigheid van straatmeubilair of bomen in of nabij het aangevraagde perceel, kan een reden zijn om grond niet uit te geven. Dit kan het geval zijn bij bomen die een beeldbepalend karakter hebben, bomen waarvan de boomkroon te dicht bij de erfrens komt te liggen door gronduitgifte of bij de aanwezigheid van een bankje. Het is niet altijd mogelijk of wenselijk om bomen of straatmeubilair te verplaatsen. Is dit wel mogelijk, dan zijn eventuele kosten hiervoor voor de koper of huurder.

3.4 Kabels, leidingen en riolering in de grond

Eventuele kabels, leidingen en riolering in de grond, kunnen een belemmering vormen voor uitgifte. Dit in verband met het onderhoud en beheer hiervan en de toegang daartoe.

Kabels en leidingen

Indien zich in de gemeentegrond kabels en leidingen van nutsbedrijven bevinden én de aanwezigheid van kabels en leidingen van de nutsbedrijven de enige reden van afwijzing is, kan uitgifte alleen plaatsvinden, indien:

- de aanvrager kan aantonen dat hij met het desbetreffende nutsbedrijf overeenstemming heeft verkregen over het verleggen van de kabels en leidingen in de betreffende locatie, of
- de aanvrager kan aantonen dat de hij met het desbetreffende nutsbedrijf overeenstemming heeft verkregen over het vestigen van een zakelijk recht voor de aanwezigheid van de kabels en leidingen, of;
- de aanvrager kan aantonen dat het desbetreffende nutsbedrijf geen bezwaar heeft tegen de uitgifte.

De kosten voor het omleggen van de kabels en/of leidingen en/of het vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van de kabels en leidingen komen geheel voor rekening van de koper. De aanvrager dient zelf overeenstemming te bereiken met de betreffende nutsbedrijven. De gemeente werkt slechts mee aan verkoop indien de aanvrager de gemaakte afspraken met de betreffende nutsbedrijven schriftelijk heeft vastgelegd en een bevestiging van het betreffende nutsbedrijf wordt overlegd.

Riolering

De aanwezigheid van riolering in of nabij het aangevraagde perceel kan een reden zijn om geen grond uit te geven. Per geval zal worden beoordeeld of de riolering een bezwaar oplevert voor uitgifte van de grond.

3.5 Bodemkwaliteit

Indien het stukje grond op basis van de voorgaande criteria kan worden verkocht, dan wordt de bodemkwaliteit onderzocht. De gemeente voert een historisch onderzoek uit naar de mogelijke bodemkwaliteit en verstrekt deze gegevens, voor zover bekend. De aanvrager wordt er op gewezen dat hij de grond met alle lusten en lasten koopt. De aanvrager is vrij voor eigen rekening een verkennend bodemonderzoek te verrichten.

Bij geconstateerde bodemverontreiniging wordt de grond in principe niet verkocht behoudens bijzondere omstandigheden, zulks ter beoordeling door het college van burgemeester en wethouders.

4. Procedurele voorwaarden

De gemeente neemt een verzoek tot uitgifte in behandeling als is voldaan aan de voorwaarden zoals hieronder omschreven.

1. Een aanvraag tot uitgifte van een perceel gemeentegrond dient schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders door middel van het [aanvraagformulier](#) op de [website](#). Dit formulier kan gebruikt worden bij zowel huur als koop.
2. Het aanvraagformulier dient volledig ingevuld te worden. Met het aanvraagformulier dient een (kadastrale) tekening te worden meegezonden waarop staat aangegeven om welk stuk gemeentegrond de aanvraag betrekking heeft. Foto's van het aangevraagde perceel kunnen worden meegezonden, maar zijn niet voldoende om de aanvraag in behandeling te nemen.
3. Onvolledige aanvragen worden niet in behandeling genomen. De aanvrager krijgt uiteraard de gelegenheid om een onvolledige aanvraag aan te vullen.
4. Een herhaald verzoek wordt niet in behandeling genomen tenzij er daadwerkelijk sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden. Over afgehandelde verzoeken wordt niet opnieuw gecommuniceerd.
5. Het actualiseren van het beleid tot gronduitgifte wordt niet gezien als gewijzigd feit om een verzoek opnieuw in behandeling te nemen.

5. Grondprijs en huurprijs

5.1 Standaard grondprijs snippergroenpercelen kleiner dan 50 m²

De prijs voor de verkoop van gemeentegrond ligt vast in de Grondprijzentabel van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningbouw, zakelijke rechten en overige functies, waaronder snippergroen valt. De prijs voor snippergroen wordt toegepast bij een niet-bedrijfsmatige aankoop van een strook gemeentegrond kleiner dan 50 m² met de functie openbaar groen of tuin zonder bebouwingsmogelijkheden. Deze prijs wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Onderhandelen over deze prijs is niet mogelijk.

5.2 Grondprijs percelen groter dan 50 m² en andere functies

De Grondprijzentabel voorziet ook in de wijze waarop de prijs tot stand komt van percelen groter dan 50 m² en met een andere functies dan snippergroen. Bij de verkoop van percelen grond groter dan 50 m² wordt de waarde van het perceel vastgesteld middels een taxatie en wordt het perceel tegen de getaxeerde waarde aangeboden. Dit geldt ook voor percelen met een maatschappelijke functie, bedrijventerrein, kantoren, detailhandel en horeca. Bij verschillende functies hanteert de gemeente een minimale grondprijs. Het is niet mogelijk om te onderhandelen over de getaxeerde waarde. Voor het opstellen van deze taxatie zet de gemeente een taxateur in die ingeschreven is in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: NRVT). Voor gevallen van gronduitgifte waar de Grondprijzentabel niet in voorziet, geldt maatwerk.

Indien door het aankopen van gemeentegrond extra bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd op het verkochte zelf óf op het direct aangrenzende perceel, wordt de grondprijs eveneens vastgesteld aan de hand van een taxatie. Het gaat hier om stroken waarop het mogelijk is om een omgevingsvergunningplichtig of -vrij bouwwerk te plaatsen, conform vergunningsvrij bouwen of het vigerende bestemmingsplan. Indien bijvoorbeeld een uitbouw aan de achterzijde van de woning (het 'indirecte' bouwblok) kan worden opgericht door aankoop van gemeentegrond achter de woning, kan

het te verkopen perceel een hogere grondprijs hebben. Zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

In het koopcontract kan een zogenaamde meerwaardeclausule worden opgenomen. Dit houdt in een verplichting voor de koper om aan de gemeente af te dragen het verschil tussen de koopprijs ten tijde van verkoop van de (onbebouwde) grond, en de koopprijs die geldt op het moment dat een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven voor bebouwing van diezelfde grond.

5.3 Huurprijs

Het college stelt de huurprijs vast voor percelen tot 50 m² en publiceert deze op de website. De minimale huurprijs bedraagt € 110,- per perceel (prijsspeil 1 januari 2019) per jaar. Bij verhuur van percelen boven de 50 m² wordt de prijs vastgesteld aan de hand van een taxatie. De prijs per jaar bedraagt dan 5% van de getaxeerde verkoopwaarde, met als ondergrens het huurtarief voor percelen tot 50 m². De verhuurprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI (consumentenprijsindexcijfer) en geplaatst op de website van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

5.4 Bijkomende kosten

Bij de verkoop van groenstroken worden bijkomende kosten gemaakt. Indien deze kosten niet worden meegerekend bij het bepalen van verkoopprijs, wegen de opbrengsten niet op tegen de totale kosten en tijd die bij de verkoop geïnvesteerd wordt. Alle bijkomende kosten worden derhalve doorberekend aan de aanvrager. Bijkomende kosten zijn onder andere:

- Notariskosten;
- Kadasterkosten;
- Overdrachtsbelasting;
- Kosten voor eventueel bodemonderzoek door een extern bureau;
- Kosten voor een taxatie door een extern bureau;
- Kosten voor onderzoek naar kabels en leidingen in de grond;
- Eventuele kosten voor het verplaatsen of verwijderen van infrastructuur.

6. Onrechtmatig gebruik gemeentegrond

Op diverse locaties in de gemeente wordt onrechtmatig gebruik gemaakt van gemeentegrond. Het betreft hier veelal de situatie waarin inwoners een deel van gemeentelijk openbaar groen in gebruik nemen als privétuin. Artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet verplicht het college om alle maatregelen te nemen en te doen wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit.

6.2 Project Snippergroen

Gedurende een lange periode heeft de gemeente haar eigendommen niet actief beschermd. Dit heeft ongelijke situaties opgeleverd waarbij één bewoner gemeentegrond gebruikt zonder dat daar een financiële vergoeding tegenover staat en de andere bewoner betaalt voor het gebruik van gemeentegrond of krijgt te horen dat het perceel gemeentegrond niet mag worden gebruikt. Die situatie kan niet langer voortduren. Daarom is in 2016 het project Snippergroen gestart waarbij bewoners worden aangeschreven op het vermoedelijk gebruik van gemeentegrond en waarbij onderzocht wordt of de grond kan worden uitgegeven of aan de gemeente moet worden teruggeven. Ook na afloop van het project Snippergroen zal de gemeente handhavend blijven optreden bij gebruik van gemeentegrond.

6.3 Legalisatie of ontruiming

Indien wordt vastgesteld dat een bewoner of bedrijf gemeentegrond in gebruik heeft, onderzoekt de gemeente de mogelijkheden tot gronduitgifte aan de hand van de in deze notitie vastgelegde voorwaarden en toetsingscriteria. Indien er geen bezwaren zijn tot uitgifte van de grond, krijgt de gebruiker van de grond een schriftelijk aanbod van de gemeente om de grond aan te kopen of te huren. De voorwaarden voor koop of huur liggen vast in deze notitie.

Wordt de grond niet verkocht of verhuurd of wil de gebruiker de grond niet kopen of huren, dan verzoekt de gemeente de gebruiker om het perceel gemeentegrond te ontruimen. Het perceel moet binnen een redelijke termijn worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Indien de oorspronkelijke staat van het perceel niet meer te herleiden is, moet in ieder geval aangebrachte bebouwing, erfafscheidingen en tuininrichting worden verwijderd. Eventuele kosten zijn voor rekening van de gebruiker. Als de gebruiker niet meewerkt aan een verzoek tot ontruiming, zal de ontruiming zo nodig via rechterlijke weg worden afgedwongen. De gemeente verhaalt de kosten dan op de gebruiker.

6.4 Verjaring

Bewoners die gemeentegrond in bezit hebben genomen zonder toestemming van de gemeente, kunnen door (bevrijdende) verjaring eigenaar worden van gemeentegrond, mits zij eigenaar zijn van de aangrenzende woning/het aangrenzende pand. Zij moeten aantonen dat ze de grond gedurende een periode van 20 jaar onafgebroken in bezit hebben gehad. Eigendom is in Nederland zeer goed beschermd en verjaring wordt niet snel aangenomen. Alleen als dusdanige bewijzen worden aangeleverd dat de gemeente overtuigd is van de verjaring, zal de gemeente medewerking verlenen aan een beroep op verjaring. De gemeente volgt hierin de wetgeving en rechterlijke uitspraken (jurisprudentie) op het gebied van verjaring. Wanneer een geslaagd beroep op verjaring wordt gedaan, zijn de kosten voor het inschrijven van de verjaring in de Openbare Registers voor rekening van de nieuwe eigenaar. Indien sprake is van verjaring, bestaat de mogelijkheid voor de gemeente om schadevergoeding te vorderen voor het eigendomsverlies.

7. Besluitvorming

Op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten.

Indien het college van burgemeester en wethouders of de gemandateerde op grond van de vorenstaande criteria beslist dat het mogelijk is het betreffende perceel gemeentegrond te verkopen, wordt het perceel schriftelijk te koop aangeboden. In dit schriftelijke aanbod wordt een termijn gesteld van vier weken waarbinnen de aanvrager kan reageren op het aanbod. Na vier weken vervalt het aanbod. In de koopovereenkomst worden de voorwaarden opgenomen waaronder de gemeente overgaat tot verkoop. Op grond van artikel 171 van de Gemeentewet worden de koopovereenkomsten en de notariële akten ondertekend door of namens de burgemeester.

De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot koop van gemeentegrond zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep bij de bestuursrechter in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht.

8. Overgang- en slotbepalingen

8.1 Citeertitel

Deze notitie kan worden aangehaald als “ Notitie gronduitgifte gemeente Leidschendam-Voorburg 2019”.

8.2 Inwerkingtreding

Deze notitie treedt in werking op 1 juli 2019. De Notitie verkoop snippergroen voor de gemeente Leidschendam-Voorburg 2011 is ingetrokken zodra de Notitie gronduitgifte gemeente Leidschendam-Voorburg 2019 in werking is getreden.

8.3 Overgangsbepalingen

Ten aanzien van verkoopverzoeken die voor de datum van inwerkingtreding reeds bij de gemeente waren ingediend, geldt de Notitie verkoop snippergroen voor de gemeente Leidschendam-Voorburg 2011.