

NOTITIE
Afstoten snippergroen

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Verkoop	3
Gebruiksovereenkomsten	3
Rotondebeheer	3
Illegale ingebruikname	3
Communicatie en voorlichting	3
1. Inleiding	4
2. Algemeen	6
2.1 Historie	6
2.2 Structureel groen	6
2.3 Ontstaan van overhoeken en snippergroen	6
2.4 Verkoop versus verhuur	7
2.5 Algemene randvoorwaarden uitgifte groen	7
2.6 Procedure	8
3. Verkoop snippergroen	9
3.1 Randvoorwaarden	9
3.2 Randvoorwaarden vanuit de Groenvisie	9
3.3 Grondprijs	9
4. Gebruiksovereenkomst	10
4.1 Gebruiksovereenkomst algemeen (zie bijlage 1)	10
4.2 Gebruiksovereenkomst particulieren	10
4.3 Gebruiksovereenkomst bedrijventerreinen	10
4.4 Randvoorwaarden	10
4.5 Verjaring	10
5. Groenstrook of groenstrokenbeheer	11
5.1 Adoptieovereenkomst	11
5.2 Uitgifte	11
6. Illegale ingebruikname	12
6.1 Verjaring	12
6.2 Inventarisatie	12
6.3 Prioriteit	12
6.4 Legalisatie	13
6.5 Terugvordering	13
6.6 Procedure	13
7. Kosten – baten analyse	14
7.1 Kosten baten analyse verkoop snippergroen	14
7.2 Kosten baten analyse illegale ingebruikname	14
7.3 Investeren in het groen	14
8. Communicatie en voorlichting	14
Bijlage 1:	14
Gebruiksovereenkomst gemeente Lochem	14
Bijlage 2:	14
Adoptieovereenkomst rotonde gemeente Lochem	14

Samenvatting

Verkoop

De verkoop van openbaar groen wordt zoveel mogelijk gestimuleerd onder strikte randvoorwaarden. Het af te stoten snippergroen is in kaart gebracht. Indien een aanvraag binnenkomt bij afdeling Openbare Werken, zal de aanvraag getoetst worden aan de gestelde randvoorwaarden, alvorens tot verkoop kan worden overgegaan.

De grondprijs is vastgesteld op € 60,-/m² met een jaarlijkse indexering.

Gebruiksovereenkomsten

Participatief medebeheer van openbaar groen is een wens vanuit de dorpsraden en zal geregeld worden middels een gebruiksovereenkomst. Ook hier zijn wel enkele randvoorwaarden gesteld om versnippering tegen te gaan en de eenheid van groenstroken in een straat of wijk te waarborgen. Een gebruiksovereenkomst is alleen mogelijk indien de aanvragers uit een georganiseerde groep gebruikers bestaat, zowel particulieren of bedrijven. Bij een gebruiksovereenkomst zal de gemeente het minimale onderhoudsniveau aangeven. De gebruikers ontvangen van de gemeente het budget voor het onderhoud voor de betreffende groenstrook.

Rotondebeheer

Een goedkope en toch representatieve wijze om om te gaan met entrees van dorpskernen kan gerealiseerd worden door de plantvakken in de rotondes en chicanes te vergeven aan ondernemers. De kosten voor inrichting en onderhoud zijn voor de ondernemer. Als tegenprestatie mag deze een tweetal reclamebordjes op de groenstrook of groenstroken aanbrengen. De betreffende ondernemer gaat met de Gemeente Lochem een zogenaamde adoptieovereenkomst aan waarin o.a. de rechten en plichten over aanleg, onderhoud en reclameborden staan beschreven.

Illegale ingebruikname

In de totale gemeente vindt veelvuldig illegale ingebruikname plaats sinds jaren. In het verleden is dit niet gehandhaafd door uiteenlopende redenen.

Door illegaal gebruik wordt ruimtelijke kwaliteit aangetast, het gelijkheidsprincipe geschonden en gemeenschapsgelden 'verkwist'. Daarom dient er tegen elke overtreding opgetreden te worden. Indien niet tijdig wordt opgetreden kan het recht op terugvorderen van gemeente-eigendom door verjaring verloren gaan.

Communicatie en voorlichting

Het succesvol uitvoeren van het afstootbeleid start met een goede voorlichting naar de burgers en goede communicatie met de collega's van o.a. de buitendienst.

Publicatie van het afstootbeleid zal plaatsvinden op de gemeentelijke website en in de Extra-Nieuws in samenwerking met afdeling Publiekscontacten, cluster communicatie. Op deze wijze wordt een draagvlak gecreëerd bij de burgers voor het nieuwe beleid van de Gemeente Lochem.

1. Inleiding

Eind juni 2006 is de groenvisie van de Gemeente Lochem vastgesteld door de gemeenteraad. In de groenvisie wordt het afstoten van het openbaar groen als een van de punten genoemd die nadere uitwerking verdiend. Uiteraard starten we vanuit ons huidige beleid en uitvoering. Zo werken we vanuit de concrete randvoorwaarden naar een vernieuwd en verbeterd kader.

Na de samenvoeging van de voormalige gemeenten Lochem en Gorssel is er behoefte aan harmonisatie van groenbeleid. Door het vaststellen van de groenvisie is dit voor een deel gerealiseerd. Maar op bepaalde punten, bijvoorbeeld het afstootbeleid, is verdere uitwerking noodzakelijk. In de loop van de jaren zijn de financiële randvoorwaarden gewijzigd. In het verleden was de groene uitstraling van de gemeente maatgevend voor de kwaliteit van het uitgevoerde beheer; nu dienen forse bezuinigingen doorgevoerd te worden.

In voormalig gemeente Gorssel werden, tot op heden, percelen openbaar groen uitgegeven voor verhuur. Dit blijkt echter erg onrendabel vanwege hoge administratiekosten. Daarom is besloten de bestaande huurcontracten te ontbinden en openbaar groen niet meer te verhuren.

Wel zal gewerkt worden met 3 vormen van uitgifte, namelijk de uitgifte via verkoop, via een gebruiksovereenkomst en via een adoptieovereenkomst. Deze vormen zullen in hoofdstuk 3, 4 en 5 nader uitgewerkt worden.

Hoofdstuk 2 bestaat uit de achtergronden en algemene randvoorwaarden voor de uitgifte van openbaar groen. Hierbij zal de historie van het afstootbeleid in voormalig gemeente Lochem en Gorssel aan de orde komen. Daarnaast volgt een korte uitleg van het structureel groen en wordt nader besproken waarom dit niet voor uitgifte in aanmerking komt.

Verder worden de achtergronden van de af te stoten groenstroken toegelicht. Het ontstaan van de zogenaamde 'overhoeken' en/of 'snippergroen'.

Aan het eind van hoofdstuk 2 wordt de afweging gemaakt waarom verhuur dient te vervallen en wat de voordelen zijn van afstoten van snippergroen.

De algemene randvoorwaarden worden genoemd; welk groen komt voor uitgifte in aanmerking? Per vorm van uitgifte zullen de specifieke randvoorwaarden genoemd worden in de hierop volgende hoofdstukken. Ten slotte wordt de procedure toegelicht voor de uitgifte van openbaar groen. Hieruit blijkt dat bij verkoop van groen een aantal extra werkhandelingen gedaan dienen te worden ten opzichte van de overige vormen van uitgifte.

In hoofdstuk 3 wordt één van de drie vormen van uitgifte nader toegelicht, namelijk het verkopen van snippergroen.

Hierbij worden de randvoorwaarden genoemd die specifiek voor de verkoop gelden, maar ook de randvoorwaarden vanuit de groenvisie. Ook wordt in dit hoofdstuk de nieuwe vierkante meterprijs genoemd voor het verkopen van openbaar groen.

In hoofdstuk 4 wordt de tweede vorm van uitgifte nader toegelicht, namelijk de gebruiksovereenkomst. Naast een algemene toelichting wordt de specifieke toelichting gegeven voor particulieren en bedrijven. Verder komen de randvoorwaarden aan bod en de consequenties van een gebruiksovereenkomst ten opzichte van verjaring.

In hoofdstuk 5 wordt tenslotte de derde vorm van uitgifte nader toegelicht, namelijk de adoptieovereenkomst. Hierbij wordt het verschil duidelijk gemaakt tussen een gebruiks- en een adoptieovereenkomst. Ook komen de specifieke randvoorwaarden aan bod en de wijze van uitgifte van adoptieovereenkomsten.

In hoofdstuk 6 komt de aanpak van de illegale ingebruikname aan bod. In onderliggend schrijven zal de term "illegaal" gebruikt worden. Helaas is er geen ander woord wat de lading dekt. Het betreft hier in de meeste gevallen het in gebruik nemen van andermans eigendom zonder hier daadwerkelijk toestemming voor te hebben verkregen.

De argumenten voor de noodzaak van aanpak van deze groenstroken wordt uitgebreid behandeld. De wijze van inventarisatie wordt toegelicht en daarbij de prioriteitstelling van de groenstroken die aangepakt dienen te worden: waar begin je?

Vervolgens komt de wijze van aanpak aan bod, de eventuele legalisatie of de terugvordering.

Ten slotte wordt de specifieke procedure voor de aanpak van illegale ingebruikname toegelicht.

Hoofdstuk 7 bevat een kosten-baten analyse van de verschillende vormen van uitgifte van snippergroen en de aanpak van illegale ingebruikname.

In hoofdstuk 8 komt de communicatie en voorlichting van de uitgifte van openbaar groen aan bod. Het afstootbeleid staat of valt namelijk met een goede voorlichting naar de burger toe.

Ten slotte zal in hoofdstuk 9 een samenvatting gegeven worden van het totale afstootbeleid van de gemeente Lochem 2006.

In de bijlagen worden de twee 'nieuwe' vormen van uitgifte gepresenteerd, zowel de gebruiksovereenkomst als de adoptieovereenkomst.



Particulier plant fruitbomen in gemeentelijke groenstrook

2. Algemeen

Vanuit het overleg met de fractiespecialisten in het voorjaar van 2006 kwam duidelijk naar voren dat het afstoten van snippergroen een speerpunt is voor de raad.

2.1 Historie

In de voormalige Gemeente Lochem is in 1993 de notitie 'Uitgifte Openbaar Groen' vastgesteld door de raad. In 2001 volgt een evaluatie waaruit geconcludeerd wordt dat het doel van de notitie uit 1993 is bereikt; namelijk de burgers in de gelegenheid stellen om de overhoeken, bij hun grond te betrekken en het onderhoud van weinig waardevol groen terug te dringen. Geschat wordt dat 90% van het groen, dat voor afstoten in aanmerking kwam, ook daadwerkelijk is afgestoten. 75% van de aanvragen voor aankoop van snippergroen is het eerste jaar na vaststelling van het beleid behandeld. Daarna liep het aantal aanvragen sterk terug tot een minimum.

Daarbij komt dat bij nieuwe stedenbouwkundige plannen bij verkaveling rekening gehouden wordt om het restgroen tot een minimum te beperken.

Het kaartmateriaal, dat destijds gehanteerd werd vanuit het groenbeleidsplan van de voormalige Gemeente Lochem, is achterhaald en natuurlijk nu vervangen door de groenvisie 2006.

Ook de toetsingscriteria, met name met betrekking tot waardevol groen voor een straat of wijk, zijn niet volledig. Tot slot zijn de grondprijzen absoluut niet actueel meer en dienen te worden herzien. Dit komt nader aan bod onder 3.3 Grondprijzen.

In voormalig Gorssel is in 1990 de 'Notitie verkoop en verhuur van niet voor bebouwing bestemde gronden' vastgesteld en een delegatiebesluit verhuur en verkoop percelen openbaar groen vastgesteld door de raad. In 2000 zijn de prijzen herzien.

Ook werd openbaar groen verhuurd in voormalig gemeente Gorssel. Het betreft nog 89 huurcontracten, waarvan het in 64 huurcontracten groenstroken betreft in de bebouwde kom (de overigen zijn bv. ponyweides of grond in het buitengebied) met een totale oppervlakte van 6.794m². De ponyweides komen in deze notitie niet aan bod omdat deze niet onder de noemer openbaar groen vallen. De huurcontracten voor deze percelen zullen dus gecontinueerd worden.

Op dit moment wordt een passief beleid gevoerd. Er wordt alleen gehandeld bij aanvragen van burgers voor afstoten van een groenstrook. Er wordt vrijwel niet gehandhaafd op illegale ingebruikname. Alleen indien er meldingen binnenkomen over illegale ingebruikname wordt overgegaan tot actie.

2.2 Structureel groen

Structureel groen komt niet in aanmerking voor afstoten. Onder structureel groen verstaan we groen dat beeldbepalend is voor een straat, wijk of zelfs het hele dorp (of stad) of waar veiligheid bepalend is. Dit groen is ook vastgelegd in de groenvisie. Het betreft het groen in de kernen en ter plaatse van accenten, belangrijke plekken in een dorp, bijvoorbeeld gedenkplaatsen of entrees van dorpen. Maar ook valt te denken aan het groen in de gebruiksgebieden, zoals begraafplaatsen, rond sportvelden en speelterreinen, recreatie- en natuurgebieden. Het groen langs ontsluitingswegen komt eveneens niet in aanmerking voor afstoten vanwege de uitstraling voor het dorp en vanwege de verkeersveiligheid. Structureel groen wordt specifiek genoemd in het bestemmingsplan.

2.3 Ontstaan van overhoeken en snippergroen

In de diverse stedenbouwkundige plannen van de woonkernen wordt, ter plaatse van overhoeken in de verkaveling, groen gesitueerd; het zogenaamde 'snippergroen'. Dit groen maakt geen deel uit van de hoofdgroenstructuur, heeft geen verkeersbegeleidende functie, dient niet ter aankleding van de wijk of om functionele ruimte te creëren voor diverse activiteiten. Vaak gaat het om relatief kleine stroken groen.

In veel gevallen liggen hier wel kabels, leidingen en riool, waardoor verkoop uitgesloten is.

Bij de verkoop van snippergroen dient in ogenschouw genomen te worden dat dit versnippering van het groen in de totale wijk tot gevolg kan hebben. Dit levert extra 'reistijd' op van de beheerders van het groen in de wijk dat verrekend dient te worden in de vierkante meterprijs van het groenonderhoud.



'Overhoeken' in het stedenbouwkundig ontwerp

2.4 Verkoop versus verhuur

Uitgangspunt bij afstoten openbaar groen is dat zoveel mogelijk snippergroen verkócht wordt. Verhuur vindt niet meer plaats; huurcontracten zullen ontbonden worden per 1 januari 2008. Reden om verhuur te laten vervallen is dat de continuïteit niet gewaarborgd is.

Indien de huur van een groenstrook opgezegd wordt bij verhuizing, vervalt het groen terug aan de gemeente. Vooral bij groenstroken, die grenzen aan meerdere particuliere tuinen, waarbij alle aangrenzende bewoners een deel van de groenstrook huren, is dit een onwenselijke situatie. In het geval van huuropzegging vervalt een deel van de strook aan de gemeente; dit geeft een rommelig beeld.

Een bijkomend nadeel van verhuur van openbaar groen is dat de administratiekosten niet opwegen tegen de opbrengsten van de verhuur. Naast de jaarlijkse administratieve handelingen van de vordering van de huur, dient nauwkeurig gecontroleerd te worden of er wijzigingen optreden in de huursituatie van de woning. Mutaties in huurwijzigingen dienen administratief verwerkt te worden.

2.5 Algemene randvoorwaarden uitgifte groen

Algemene randvoorwaarden die gelden voor zowel verkoop als voor gebruiks- en adoptieovereenkomsten zijn:

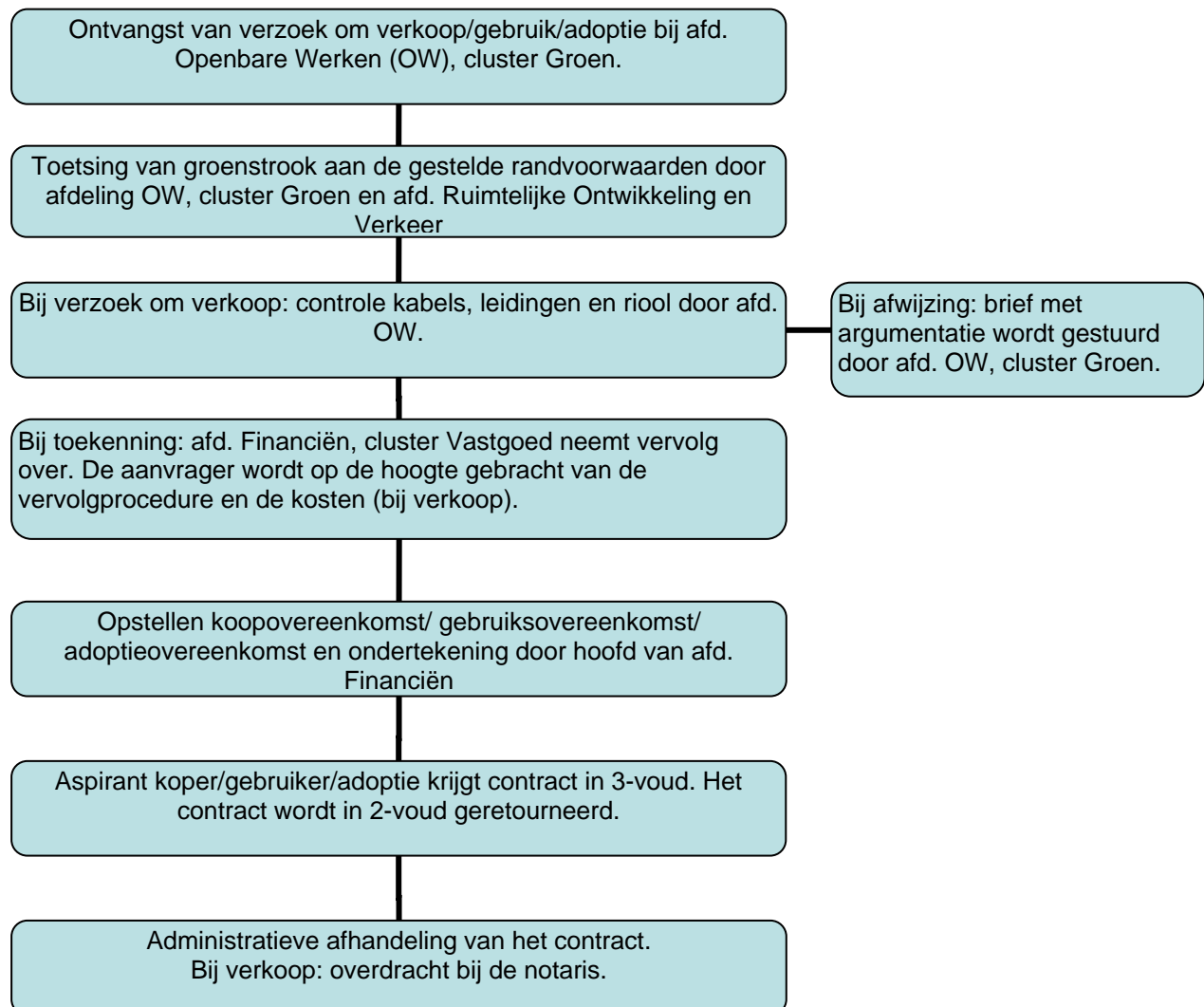
- De groenstrook maakt geen deel uit van het structureel groen, welke is vastgelegd in de groenvisie;
- De groenstrook is niet beeldbepalend voor de betreffende wijk en/of buurt en dorpsrand;
- Uitgifte van de groenstrook brengt de verkeersveiligheid niet in gevaar m.b.t. overzicht;
- Uitgifte van een groenstrook is niet mogelijk wanneer andere groenstroken daardoor geïsoleerd komen te liggen;
- Alleen aaneengesloten groenstroken worden uitgegeven i.v.m. bereikbaarheid en voorkoming van versnippering;
- Nieuwe eigendoms- of gebruiksgrenzen dienen een logisch verloop te hebben.



Verkeersveiligheid staat voorop: uitzichthoeken vrijhouden

2.6 Procedure

De procedure die doorlopen dient te worden bij uitgifte van snippergroen is als volgt:



3. Verkoop snippergroen

Verkoop van openbaar groen verdient de voorkeur binnen het afstootbeleid, boven de overige mogelijkheden voor uitgifte. De voorwaarden worden genoemd in het koopcontract.

3.1 Randvoorwaarden

Naast toetsing aan het bestemmingsplan en de algemene randvoorwaarden moet de verkoop van snippergroen voldoen aan de volgende specifieke bepalingen:

- In de groenstrook zijn geen kabels, leidingen en/of riool aanwezig;
- De groenstrook grenst direct aan het perceel van de koper;
- De groenstrook mag alleen als tuin gebruikt worden, bouwwerken zijn niet toegestaan (zie bestemmingsplan);

Een zeer belangrijke voorwaarde is dat de groenstrook alleen gebruikt mag worden voor tuinuitbreiding; er mogen geen bouwwerken en/of schuttingen geplaatst worden. In het bestemmingsplan staat in de meeste gevallen ter plaatse van de groenstroken bestemming 'openbaar groen' of 'verkeer'. Ter plaatse van deze groenstroken is dus per definitie geen bebouwing toegestaan. Indien toch op een aangekochte groenstrook door particulieren een bouwwerk geplaatst wordt, dient een bestemmingsplanwijziging aangevraagd te worden.

Nutsbedrijven stellen als voorwaarde dat openbare grond waarin nutsvoorzieningen aanwezig zijn, niet verkocht worden. Indien de gemeente toch tot verkoop overgaat zullen de nutsbedrijven de leidingen op kosten van de gemeente verplaatsen naar openbare grond. De gemeente zal dus deze grond niet verkopen tenzij de aspirant-koper zelf het verleggen van de kabels en leidingen bekostigt.

Alvorens tot verkoop overgegaan wordt, raadpleegt afdeling Openbare Werken het gemeentelijk bodeminformatiesysteem i.v.m. verdachte locaties met betrekking tot bodemverontreinigingen.

3.2 Randvoorwaarden vanuit de Groenvisie

In de groenvisie, welke is vastgesteld eind juni jl. door de gemeenteraad, worden gebieden genoemd die niet voor afstoten van het openbaar groen in aanmerking komen. Echter wordt gesteld dat in de woongebieden en bedrijfsterreinen snippergroen wél afgestoten kan worden, afhankelijk van de gestelde randvoorwaarden.

Voor een uitgebreide beschrijving van de hier bovengenoemde gebieden verwijs ik naar de groenvisie.

3.3 Grondprijs

In voormalig Gorssel werd bij verkoop een grondprijs gehanteerd van € 43,-/m², voormalig Gemeente Lochem hanteerde een grondprijs van € 25,-/m². Na de samenvoeging zijn de grondprijzen niet gewijzigd, consequentie is dat nog steeds verschillende prijzen gehanteerd worden. Bij grote percelen of bij goed gemotiveerde onderbouwingen wordt van deze grondprijzen afgeweken.

Voorstel is dat de verkoopprijs van het snippergroen marktconform wordt. Dit zal neerkomen op een jaarlijkse indexering van de grondprijs.

Voor 2007 wordt een grondprijs gehanteerd van € 60,-/m².

Hiervan kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden.

4. Gebruiksovereenkomst

Tijdens het opstellen van de groenvisie kwam het verzoek vanuit de dorpsraden om participatief medebeheer. Veel burgers ergeren zich aan de staat van onderhoud van diverse groenobjecten en willen hier best een steentje aan bijdragen.

4.1 Gebruiksovereenkomst algemeen (zie bijlage 1)

Een gebruiksovereenkomst is een overeenkomst waarin het groenonderhoud uitgevoerd wordt door derden. Als vergoeding wordt het onderhoudsbudget van de gemeente, dat gekoppeld is aan het betreffende groen, overgedragen naar de gebruiker gaan om het onderhoud voor de gebruiker kostendekkend te maken en mensen te stimuleren hieraan mee te werken.

De gemeente zal de werkpakketten aanleveren waarop het minimale niveau van onderhoud wordt aangegeven. Er zal vervolgens gecontroleerd worden door de Gemeente Lochem of voldaan wordt aan dit onderhoudsniveau.

Eventueel kan de inrichting van de groenstrook gewijzigd wordt in nauw overleg met de gemeente, in dien er een gebruiksovereenkomst voor meerdere jaren is afgesloten.

Het is echter niet de bedoeling dat de groenstrook gebruikt wordt voor het vergroten van het erf; het karakter van de groenstrook dient behouden te blijven.

De groenstrook hoeft echter niet direct aan een perceel van een gebruiker te grenzen en ook de aanwezigheid van kabels, leidingen en riool is in dit geval geen probleem.

4.2 Gebruiksovereenkomst particulieren

Door middel van een gebruiksovereenkomst kan voor een periode van maximaal 5 jaar het groen onderhouden worden door een georganiseerde groep particulieren.

4.3 Gebruiksovereenkomst bedrijventerreinen

Op de bedrijfsterrinen wordt het parkmanagement gestimuleerd. Dit houdt in dat bedrijven, georganiseerd in groepen, zelf het onderhoud van het groen regelen door middel van meerjarige onderhoudscontracten met hoveniers.



4.4 Randvoorwaarden

Naast de algemene randvoorwaarden moet een groenstrook, welke in aanmerking komt voor een gebruiksovereenkomst, voldoen aan de specifieke randvoorwaarden:

- Een gebruiksovereenkomst is alleen mogelijk indien de aanvragers uit een georganiseerde groep particulieren of bedrijven bestaan en het een clustering van groenstroken betreft.
- Een gebruiksovereenkomst is alleen mogelijk indien de aanvragers allen grenzen aan, of uitzicht hebben op, de betreffende groenstrook .
- Bij onvoldoende uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden, zal de Gemeente Lochem zich het recht voorbehouden om per direct de gebruiksovereenkomst te beëindigen.

4.5 Verjaring

Op talloze plekken binnen de gemeente Lochem zijn groenstroken in gebruik genomen door particulieren zonder toestemming van de eigenaar (gemeente). Indien hiertegen niet opgetreden wordt, kan na 10 jaar het eigendom van de grond aan de betreffende particulier vervallen. Dit principe wordt nader toegelicht in hoofdstuk 6.

Via een gebruiksovereenkomst wordt erkend wie de eigenaar is van de grond. Een gebruiksovereenkomst voorkomt echter geen verjaring want ná erkenning begint de verjaringstermijn opnieuw te lopen.

Om verjaring te voorkomen, is gekozen voor een maximale termijn van 5 jaar.

5. Groenstrook of groenstrokenbeheer

Op de hoofdontsluitingswegen komen enkele rotondes en chicanes voor. Op deze plekken is het mogelijk om accenten te leggen conform de groenvisie. Op de meeste plekken valt dit samen met de entree van een woonkern. Vanuit het bedrijfsleven (zowel hovenier als andere ondernemers) is het verzoek tot adoptie van rotondes meerdere malen binnengekomen bij de gemeente, zowel bij afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling als bij afdeling Openbare Werken.

5.1 Adoptieovereenkomst

Bij een adoptieovereenkomst zijn de kosten voor inrichting en onderhoud voor de ondernemer.

In tegenstelling tot een gebruiksovereenkomst zal bij een adoptie geen onderhoudsbudget van de gemeente overlegd worden. Als tegenprestatie mag de betreffende ondernemer een tweetal reclamebordjes op de groenstrook of groenstroken aanbrengen. Dit in tegenstelling tot het reclamebeleid, vastgelegd in de APV.

De ondernemer mag, in samenspraak met de gemeente, zelf de betreffende rotonde of chicane inrichten, ook weer onder voorwaarden.

Een adoptieovereenkomst wordt, net als een gebruiksovereenkomst, aangegaan voor een periode van 5 jaar.

In de zogenaamde adoptieovereenkomst staan de rechten en plichten over aanleg, onderhoud en reclameborden beschreven (zie bijlage 2).



Rotonde Zutphenseweg in Lochem: entree met uitstraling!

5.2 Uitgifte

De Gemeente Lochem zal de uitgifte van de rotondes publiceren op de website van de Gemeente Lochem en in de Extra Nieuws. Hierin zal een oproep gedaan worden aan alle bedrijven die geïnteresseerd zijn in adoptie van rotondes en/of chicanes.

Er zal een prioriteitenlijst gemaakt worden van rotondes en chicanes die voor afstoten in aanmerking komen.

6. Illegale ingebruikname

In de praktijk blijkt dat veel particulieren reeds een strook openbaar groen in gebruik hebben genomen zonder dat hier overeenstemming over is met de Gemeente Lochem. In de totale gemeente blijkt het om ca. 2,44 ha openbaar groen te gaan in 'illegaal' particulier gebruik.

Het betreft hier zowel grasbermen die mee-gemaaid worden in het regime van het tuinonderhoud van de betreffende particulier, als het aan de tuin trekken en herinrichten van openbaar groen.

Reden voor het in gebruik nemen door particulieren is in de meeste gevallen de onvrede die heerst bij de particulieren over het onderhoudsniveau van het betreffende groen. De eerste jaren onderhoud de betreffende particulier de groenstrook naar eigen goeddunken. Geleidelijk verdwijnt dan in vele gevallen echter het openbaar groen en wordt andere beplanting aangebracht.

6.1 Verjaring

Indien niet tijdig wordt opgetreden kan het recht op terugvorderen van gemeente eigendom door verjaring verloren gaan.

In het burgerlijk wetboek staat dat een bezitter te goeder trouw een stuk grond kan verkrijgen door een onafgebroken bezit van tien jaren. Dit wordt verkrijgende verjaring genoemd. Overigens zal een burger niet snel 'bezitter te goeder trouw' zijn, zeker als er in het bestemmingsplan staat aangegeven dat de grond de bestemming 'openbaar groen' of 'verkeer' heeft. Zekerheidshalve is het echter wel beter om de (eventuele) verjaring te stoppen door het schrijven van een brief aan de betrokken burgers. Door illegaal gebruik wordt ruimtelijke kwaliteit aangetast, het gelijkheidsprincipe geschonden en gemeenschapsgelden 'verkwist'. Daarom dient er tegen elke overtreding opgetreden te worden.

6.2 Inventarisatie

Door de buitendienst zijn constatering gedaan over locaties van illegale ingebruikname.

Ondertussen worden de betreffende groenstroken in kaart gebracht via het groenbeheersysteem. Vervolgens zijn deze stroken globaal gecontroleerd aan de hand van de bestaande huurcontracten, kadastrale gegevens en luchtfoto's.

Dit leidt tot een totaaloverzicht van illegale ingebruikname.

Het blijkt dat er ruim 700 groenstroken in gebruik zijn bij particulieren waarvan er 64 een huurcontract hebben. Dit resulteert in ongeveer 650 groenstroken die illegaal in gebruik zijn genomen met een totale oppervlakte van 2,44 ha.

Vervolgactie is dat per situatie uitgezocht moet worden wie de illegale gebruiker is, wat diegene in gebruik genomen heeft, om welke oppervlakte het gaat, of er een achterliggende reden is voor ingebruikname (bijvoorbeeld een mondelinge toezegging) en sinds wanneer de illegale situatie zich voordoet.

Vooraf dit laatste is lastig aan te tonen maar zeer belangrijk i.v.m. verjaring.

De reden van illegale ingebruikname kan meewegen in de overweging voor het vervolg van het gebruik. Vervolgacties zullen op volgorde van prioriteit uitgevoerd worden.

6.3 Prioriteit

Na aanschrijven van alle clandestiene grondgebruikers, wordt op basis van prioriteit gehandhaafd.

Volgorde van prioriteit:

- I. De groenstroken waar verjaring dreigt;
- II. De groenstroken met een redelijke oppervlakte, bijvoorbeeld alle percelen groter dan 25m²;
- III. Groenstroken waar reconstructies of bouwplannen gesitueerd zijn;
- IV. De aanwezigheid van kabels, leidingen en riool;
- V. Groenstroken waar meerdere gebruikers aan grenzen;
- VI. Overige groenstroken.

De bovengenoemde grasbermen die enkel gemaaid worden, zullen tot de laagste prioriteit behoren. In dit geval is nauwelijks sprake van ingebruikname, eerder dient hier gesproken te worden over medebeheer.

6.4 Legalisatie

Nadat prioriteit is gesteld in het afhandelen van de illegale ingebruikname, wordt per groenstrook met prioriteit I bekeken of de groenstrook voldoet aan de in hoofdstuk 3 genoemde randvoorwaarden. Vervolgens zal de overtreder schriftelijk op de hoogte gebracht worden van het afstootbeleid en voor de keuze gesteld worden om de betreffende groenstrook te kopen. Het blijkt namelijk dat 1,2 ha van het illegaal in gebruik genomen openbaar groen ook daadwerkelijk voor afstoten in aanmerking komt.

Als een beroep op verjaring wordt afgewezen, of niet tot overeenstemming kan worden gekomen over de verkoop, staat vast dat het gebruik illegaal is en niet kan worden gelegaliseerd. De betreffende eigenaar moet worden verzocht de grond terug te geven en de beplanting in oorspronkelijke staat terug te brengen. Hierop kan worden gestart met controle.

6.5 Terugvordering

Indien legalisatie niet mogelijk is wordt de overtreder schriftelijk verzocht de illegale situatie zelf te beëindigen en eventueel de grond te ontruimen (indien van toepassing). In deze brief zal een nader toelichting gegeven worden op het afstootbeleid en de argumenten waarom de betreffende groenstrook niet in aanmerking komt voor afstoten. Op deze wijze wordt getracht begrip te kweken voor het ingestelde beleid.

Indien aan deze brief geen gehoor wordt gegeven, volgt een aanmaning waarin een duidelijke termijn gesteld wordt voor ontruiming en de consequenties bij het niet uitvoeren van ontruiming. De Gemeente Lochem zal dan over gaan tot ontruimen van de betreffende groenstrook en de kosten voor ontruiming zullen verhaald worden op de illegale gebruiker. De kosten voor herinrichting van de betreffende groenstrook zullen niet verhaald kunnen worden op de gebruiker omdat het een civiele recht betreft en dus bestuursdwang niet mogelijk is.

Nadat een strook grond is teruggebracht in oorspronkelijke staat, dient er extra gecontroleerd te worden of de illegale gebruiker de grond niet opnieuw illegaal in gebruik neemt. In het Burgerlijk Wetboek staat namelijk dat, indien de gebruiker binnen een jaar de grond opnieuw in gebruik neemt, de ontruiming de periode van verjaring niet onderbreekt. Na 1 jaar dient dus een extra controleslag plaats te vinden.

6.6 Procedure

De procedure die doorlopen dient te worden bij illegale ingebruikname van snippergroen is als volgt:

- a. Publiceren van het afstootbeleid en het voornemen van de Gemeente Lochem om handhavend op te treden bij illegale ingebruikname. Publicatie op de website en de Extra Nieuws.
- b. Inventarisatie en uitzoeken achtergrondinformatie van de illegale gebruikers door afdeling Openbare Werken, cluster Groen.
- c. Aanschrijven van de illegale gebruikers door afdeling Openbare werken.
- d. Controle van de betreffende groenstrook of het geëiste is uitgevoerd en eventueel versturen van een aanmaning door afdeling Openbare werken.
- e. Controle van de betreffende groenstrook of het geëiste is uitgevoerd ontruiming door de buitendienst.
- f. Na een jaar uitvoeren van na-controle of de groenstrook niet opnieuw illegaal in gebruik is genomen i.v.m. verjaring.



7. Kosten – baten analyse

7.1 Kosten baten analyse verkoop snippergroen

Vanuit het groenbeheersysteem is in kaart gebracht welk groen voor afstoten in aanmerking komt. Deze kaarten zijn gemaakt vanuit de hierboven gestelde randvoorwaarden. De kabels, leidingen en riool dient nog gecontroleerd te worden. Dit betekent dat niet alle groenstroken die voor afstoten aangemerkt zijn ook daadwerkelijk verkocht kunnen worden.

Dit komt neer op ± 1500 groenstroken met een totale oppervlakte van 7,8 ha. Van deze 7,8 ha is reeds 1,2 ha illegaal in gebruik genomen.

Van de totale oppervlakte af te stoten groen zijn ±1040 groenstroken, met een totale oppervlakte van 5,4 ha, gelegen in voormalig gemeente Gorssel, waar nog niet eerder een actief beleid gevoerd is op het gebied van afstoten van openbaar groen.

Stel dat in het grondgebied van voormalig gemeente Gorssel 50% van het af te stoten snippergroen ook daadwerkelijk verkocht wordt, dan betekenen dat 50% van 5,4 ha = 2,7 ha verkocht wordt.

Dit zou neerkomen op een totaal bedrag van 2,7 ha x € 60,- = € 1.620.000,-

De verkoop zal per perceel ongeveer 1 uur voor afdeling OW vergen en 2 uur voor afdeling Financiën, sector vastgoed. Dit komt dus neer op 3 uur x 1040 groenstroken = 3120 uur. Gezien de krappe bezetting op de afdelingen, moet dit werk uitbesteed worden. De kosten hiervoor bedragen 3120 x € 60,-/uur = € 187.200,-

Voor deze groenstroken vervalt het jaarlijkse onderhoud. Dit houdt in dat 27.000 m² met een gemiddelde vierkante meterprijs voor onderhoud van € 1,- is een vermindering van € 27.000,- op jaarbasis van het onderhoudsbudget.

Let wel: de bovenstaande bedragen betreffen inschattingen!

7.2 Kosten baten analyse illegale ingebruikname

De aanpak van de illegaal in gebruik genomen groenstroken zal veel meer voorbereidingstijd vergen. Te verwachten is dat een groot deel van de particulieren die aangeschreven worden op hun illegaal gedrag, de groenstrook niet zonder meer gelijk in oorspronkelijke staat zullen herstellen.

Waarschijnlijk zal er meerdere malen aangeschreven moeten worden en zelfs in uitzonderlijke gevallen een civiele procedure gevoerd moeten worden bij de rechtbank.

De uren die besteed worden aan het aanschrijven, controle en eventuele briefwisselingen, eindcontrole en eventueel rechtsgang worden geschat op gemiddeld 8 uur per groenstrook.

Aangezien het ongeveer 650 groenstroken betreft zal dit neerkomen op:

650 x 8 uur = 5200 uur. Gezien de krappe bezetting op de afdelingen, moet dit werk uitbesteed worden. De kosten hiervoor bedragen 5200 x € 60,-/uur = € 312.000,-

Geconcludeerd mag worden dat de kosten voor de aanpak van illegaal in gebruik genomen gemeentegrond terugverdiend zijn als er minimaal 5.200m² snippergroen daadwerkelijk verkocht wordt. Het is in de lijn der verwachting dat dit streven behaald wordt.

Vervolgens komen deze groenstroken (2,44ha) weer in het reguliere groenonderhoud terecht. Deze areaalvergroting zal ook een vergroting van het onderhoudsbudget tot gevolg hebben.

Dit zal neerkomen op 24.400m² x € 1,- = € 24.400,- op jaarbasis.

Verder zullen de kosten van herinrichting van openbaar groen aanzienlijk zijn bij het vrijkomen van alle illegaal gebruikte groenstroken. Deze kosten kunnen niet verhaald worden op de illegale gebruiker.

Naar gelang de staat waarin de groenstrook zich bevindt en de gewenste inrichting, zullen de kosten voor het herinrichten ongeveer € 25,-/m² bedragen. Dit zou neerkomen op totale herinrichtingskosten van 24.400m² x € 25,-/m² = € 610.000,-. Het is echter waarschijnlijk dat een deel van deze groenstroken verkocht wordt, aangezien 1,2 ha in aanmerking komt voor verkoop (zie 6.4).

Let wel: de bovenstaande bedragen betreffen inschattingen!

7.3 Investeren in het groen

De gelden die gegenereerd worden vanuit het afstoten van snippergroen, zullen voor een deel geïnvesteerd dienen te worden in het openbaar groen.

Inventarisatie van de huidige staat van het openbaar groen heeft op sommige plekken binnen de gemeente alarmerende uitkomsten uitgewezen. Door een deel van de vrijgekomen gelden te investeren, en achterstanden daarmee op te heffen, wordt een goed uitgangspunt gecreëerd voor het groenonderhoud in de komende jaren.

8. Communicatie en voorlichting

Het succesvol uitvoeren van het afstootbeleid start met een goede voorlichting naar de burgers en goede communicatie met de collega's van o.a. de buitendienst.

Publicatie van het afstootbeleid zal plaatsvinden op de gemeentelijke website en in de Extra-Nieuws in samenwerking met afdeling Publiekscontacten, cluster communicatie. Op deze wijze wordt een draagvlak gecreëerd bij de burgers voor het nieuwe beleid van de Gemeente Lochem.

Vervolgens is het zeer belangrijk dat dit nieuwe beleid bekend is bij de collega's van verschillende afdelingen zoals Publiekscontacten, waar de eerste vragen binnenkomen, Financiën waar de nieuwe contracten afgesloten worden en bij de buitendienstmedewerkers van afdeling Openbare Werken. Wensen en klachten komen namelijk vaak binnen via de medewerkers van de buitendienst. Zij zijn het visitekaartje van de gemeente en dienen vaak als eerste aanspreekpunt. Zij dienen te weten wat het beleid is van de Gemeente Lochem en naar wie zij kunnen verwijzen indien specifieke vragen gesteld worden.

Bijlage 1:

Gebruiksovereenkomst gemeente Lochem

Onderstaande afspraken zijn een verbintenis tussen (particulier of firmanaam) te Lochem en afd. Financiën, cluster Vastgoed van de gemeente Lochem voor het onderhoud van een groenstrook.

Hierin is het volgende overeengekomen:

De heer/mevrouw.....

Hierna te noemen 'gebruiker', die door mede-ondertekening verklaart in gebruik genomen te hebben:

De groenstrook is gelegen aan, geen gedeelte van een perceel grond ter grootte van circa...., kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie..., nr....., zoals op de bij deze overeenkomst behorende tekening is aangegeven.

Algemeen

- Dit contract gaat in op (datum) en wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar en zal dus eindigen op (datum + 5 jaar). Na afloop van deze termijn kan de gebruiksovereenkomst worden verlengd voor een periode van 5 jaar. (particulier of firmanaam) en de gemeente Lochem kunnen de gebruiksovereenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.
- Dit contract is alleen geldig indien het een georganiseerde groep gebruikers en het een onafgebroken reeks groenstroken betreft.
- De gebruiker aanvaardt de betreffende groenstrook in de staat waarin het zich bevindt op de datum van ondertekening van deze overeenkomst.
- Het is niet toegestaan de inrichting van de betreffende groenstrook te wijzigen.
- Het is niet toegestaan de betreffende groenstrook te gebruiken voor het vergroten van het erf; het karakter van de groenstrook dient behouden te blijven.
- Het is niet mogelijk om de betreffende groenstrook geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren of in gebruik af te staan.
- Kabels, leidingen, riolering en andere nutsvoorzieningen dienen gehandhaafd te blijven. Bij werkzaamheden hieraan, door de gemeente of door derden, zal dit in nauw overleg met de gebruikers plaatsvinden.
- De gemeente is gerechtigd om bij het niet nakomen van de met (particulier of firmanaam) gemaakte afspraken van rechtswege en zonder dat enige rechterlijke tussenkomst is vereist, de overeenkomst als ontbonden te beschouwen.
- Twee maanden nadat de gemeente schriftelijk te kennen heeft gegeven dat hij deze overeenkomst op grond van het bovenstaande wil ontbinden moet (particulier of firmanaam) de groenstrook of groenstroken over dragen aan de gemeente, zonder dat er een beroep gedaan kan worden op vergoeding van de kosten of schaden.
- De gebruiker is verplicht bij het einde van de gebruiksovereenkomst de betreffende groenstrook in goede staat van onderhoud, ten genoegen van burgemeester en wethouders op te leveren; bij dat einde heeft de gebruiker geen recht op vergoeding wegens aan de betreffende groenstrook aangebrachte veranderingen of verbeteringen.

- De kosten, verbonden aan de uitvoer van het onderhoud gedurende de looptijd van deze overeenkomst zijn voor rekening van (particulier of firmanaam).
- Indien (particulier of firmanaam) niet in staat is om aan de afspraken van het contract te voldoen (bv. het uitvoeren van onderhoud bij ziekte) zal in overleg met de gemeente naar een oplossing worden gezocht.
- Bestaande bebording en bewegwijzering dient gehandhaafd te worden. De Gemeente Lochem dient ten aller- tijde bebording te kunnen wijzigen en/of toevoegen.

Onderhoud

- Gedurende de duur van dit contract is de gebruiker verantwoordelijk voor het op ordelijke wijze onderhoud van het groen, minimaal op het niveau conform aangeleverde werkpakketten door de gemeente.
- Voor het onderhoud van de groenstrook of groenstroken zijn chemische middelen niet toegestaan.

Vrijwaring

- De gemeente kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor schade op of aan de inrichting van de groenstrook of groenstroken of voor schade bij derden, veroorzaakt door de inrichting van de groenstrook of groenstroken.

Aldus gedaan en getekend te Lochem,

(particulier of firmanaam),
namens deze,

gemeente Lochem,
namens deze,

hoofd afdeling Financiën

Bijlage 2:

Adoptieovereenkomst rotonde gemeente Lochem

Onderstaande afspraken zijn een verbintenis tussen (firmanaam) te Lochem en afd. Financiën, cluster Vastgoed van de gemeente Lochem voor de inrichting en het onderhoud van een rotonde.

Hierin is het volgende overeengekomen:

De gemeente stelt aan (firmanaam) de middencirkel en eventueel de bijbehorende middenbermen van een rotonde beschikbaar. Hiervoor draagt het bedrijf zorg voor de groene invulling overeenkomstig bijgevoegde tekening en het onderhoud gedurende een periode van 5 jaar. De groenstrook of groenstroken is gelegen op de kruising (locatie).

Algemeen

- Dit contract gaat in op (datum) en wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar en zal dus eindigen op (datum + 5 jaar). Na afloop van deze termijn kan de gebruiksovereenkomst worden verlengd voor een periode van 5 jaar. (firmanaam) en de gemeente Lochem kunnen de gebruiksovereenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.
- Het is niet mogelijk om het geadopteerde geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren of in gebruik af te staan.
- Kabels, leidingen, riolering en andere nutsvoorzieningen dienen gehandhaafd te blijven. Bij werkzaamheden hieraan, door de gemeente of door derden, zal dit in nauw overleg met de hoveniersbedrijven plaatsvinden.
- De gemeente is gerechtigd om bij het niet nakomen van de met (firmanaam) gemaakte afspraken van rechtswege en zonder dat enige rechterlijke tussenkomst is vereist, de overeenkomst als ontbonden te beschouwen.
- Twee maanden nadat de gemeente schriftelijk te kennen heeft gegeven dat hij deze overeenkomst op grond van het bovenstaande wil ontbinden moet (firmanaam) de rotonde overdragen aan de gemeente, zonder dat er een beroep gedaan kan worden op vergoeding van de kosten of schade.
- De wijze van oplevering zal bij beëindiging van het contract in nauw overleg met de gemeente worden bepaald.
- De kosten, verbonden aan de uitvoer van het ontwerp en het onderhoud gedurende de looptijd van deze overeenkomst zijn voor rekening van (firmanaam).
- Indien (firmanaam) niet in staat is om aan de afspraken van het contract te voldoen (bv. het uitvoeren van onderhoud bij ziekte) zal in overleg met de gemeente naar een oplossing worden gezocht.
- Bestaande bebording en bewegwijzering dient gehandhaafd te worden. De Gemeente Lochem dient te allen- tijde bebording te kunnen wijzigen en/of toevoegen.

Ontwerp

- Als bijlage bij deze overeenkomst is een kopie van het ontwerp zoals dit is overeengekomen tussen de beide partijen bijgevoegd.
- Indien er tijdens de duur van dit contract wijzigingen aan het ontwerp noodzakelijk zijn dient de gemeente Lochem via de contactpersoon op de afdeling Openbare Werken, cluster groen hiervan op de hoogte te worden gebracht.

- Het ontwerp dient te voldoen aan de aanbevelingen zoals omschreven in “Eenheid in rotondes”, publicatie 126 door het CROW. Deze ligt ter inzage bij de gemeente.
Door de gemeente worden de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de aanleg en het onderhoud van het ontwerp:
 - Het doorzicht over de rotonde door automobilisten moet verhinderd worden
 - De buitenste ring (100 cm.) van de middenberm moet zo laag mogelijk blijven.
 - Het groen mag geen overlast veroorzaken voor de weggebruikers.
 - Het ontwerp dient zo ingericht te zijn dat het bestand is tegen eventuele schade of vandalisme.
- Voor de reclame op de groenstrook of groenstroken wordt een uitzondering gemaakt op het gemeentelijk reclamebeleid. De gebruikers mogen hun bedrijf promoten door het inpassen van een reclamebord in het ontwerp. Er wordt uitgegaan van een bord met een grote van bv. 50-70 cm dat niet hoger wordt geplaatst dan 70 cm en waarvan er 2 geplaatst worden op de groenstrook of groenstroken. Het reclamebord mag maximaal 2 kleuren en wit bevatten. De invulling van het bord is de bedrijfsnaam, eventueel aangevuld met adres, telefoonnummer en internetadres. De locatie van de borden dienen ingepast te worden in het ontwerp; de maximale hoogte van de bovenkant van het bord is 70 centimeter ten opzichte van het maaiveld. Het zicht op de verkeersgeleidende borden mag niet belemmerd worden. Dit is aangegeven op de bijgevoegde tekening.
- Plaatsing van (tijdelijke) borden voor productreclame of aankondiging van bijzondere activiteiten is wegens de precedentwerking op het reclamebeleid niet toegestaan.

Onderhoud

- Gedurende de duur van dit contract is de gebruiker verantwoordelijk voor het op ordelijke wijze onderhoud van het groen.
- Voor het onderhoud van de rotonde zijn chemische middelen niet toegestaan.
- Bij schade of vandalisme is de gebruiker verantwoordelijk voor het herstel. Dit zowel in materiële als in financiële zin. Hierbij worden div. organisaties/instanties (politie, buitendienst gemeente etc.) ingelicht zodat bij eventuele schade de veroorzaker aansprakelijk gesteld kan worden.
- Het onderhoud dient buiten de spitsuren te gebeuren.

Vrijwaring

- De gemeente kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor schade op of aan de inrichting van de rotonde of voor schade bij derden, veroorzaakt door de inrichting van de rotonde.

Aldus gedaan en getekend te Lochem,

(firmanaam),
namens deze,

gemeente Lochem,
namens deze,

hoofd afdeling Financiën