



Rapport

Datum: 26 november 2004
Rapportnummer: 2004/463

Klacht

Verzoeker klaagt erover dat de gemeente Hellendoorn een achter zijn woning gelegen perceel heeft verkocht en geleverd aan zijn buurman zonder eerst te onderzoeken of verzoeker een deel van dat perceel wilde kopen.

Beoordeling

I. Bevindingen

1. Bij brief van 19 oktober 1998 gaf verzoeker bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn blijk van zijn belangstelling voor een eventuele aankoop van gemeentegrond tussen de kavels aan de laan waaraan verzoeker woont.

2. Het college deelde verzoeker bij brief van 23 februari 1999 mee dat de door verzoeker verzochte oppervlakte gemeentegrond een functie had als structuurgroen en volgens het toen geldende beleid niet werd verkocht of verhuurd aan derden. Het college voegde hieraan toe dat in de loop van dat jaar een groenstructuurplan zou worden gemaakt op grond waarvan het beleid zou worden heroverwogen. De brief werd afgesloten met de mededeling:

"...Mocht het beleid zodanig wijzigen dat alsnog tot verkoop van de door u gewenste grond kan worden overgegaan, dan zullen wij u berichten onder welke condities daartoe kan worden overgegaan..."

3. Bij brief van 25 mei 2000 wendde een commissie van bewoners uit de (bosrijke) buurt waarin ook verzoeker woont zich tot het college en de gemeenteraad. De brief was onder meer ondertekend door de heer S. De bewonerscommissie gaf aan het niet eens te zijn met de hoogte van de door de gemeente voorgenomen prijzen voor de verkoop van gemeentegrond en deed de gemeente een alternatief prijsvoorstel. Bij de brief was een handtekeningenlijst gevoegd, waarop ook verzoekers handtekening voorkomt.

4. In zijn vergadering van 12 december 2000 stelde de gemeenteraad beleid vast voor het gestructureerd verkopen van gemeentegroen. De tekst van het raadsvoorstel is opgenomen onder Achtergrond, onder 1.

5. Kort daarop zond de gemeente bij ongedateerde brief aan degenen die eerder een verzoek om aankoop van gemeentelijk groen hadden gedaan, een uittreksel van het gemeentelijk beleid ten aanzien van verkoop en verhuur van groen. Dit uittreksel is opgenomen onder Achtergrond, onder 2.

6. Op 6 januari 2001 diende verzoeker bij de gemeente een aanvraag aankoop gemeentelijk groen (bos) in. De essentie van deze aanvraag is opgenomen onder

Achtergrond, onder 3.

7. Het college deelde de bewonerscommissie (ter attentie van de heer S.) bij brief van 5 maart 2002 onder meer het volgende mee:

“U hebt ons herhaaldelijk en nadrukkelijk verzocht om het groen rond uw percelen te verkopen aan een door u op te richten Vereniging van Eigenaren.

De discussie over het al dan niet verkopen van het groen verliep moeizaam, maar toen er - onder nader te stellen voorwaarden - een raadsmeerderheid bleek te zijn voor verkoop liepen we aan tegen uw voorwaarde dat deze kopende vereniging het recht wilde hebben de grond weer door te verkopen aan de diverse aanwonenden. U maakte hiervan een breekpunt.

Na langdurige discussie en na advisering door de commissie ruimte en economie hebben wij besloten niet op uw voorwaarden in te gaan.

Indien u alsnog akkoord gaat met onze voorwaarden dan zijn wij gaarne tot verkoop bereid.

Uw bericht zien wij met belangstelling tegemoet.”

8. Op 14 maart 2002 ontving de gemeente een brief van de heer S. namens de bewonerscommissie, waarin onder meer werd gesteld dat wijkbewoners ervan uitgingen dat, indien daaraan bij particuliere aanwonenden alsnog behoefte zou bestaan, verzoeken tot aankoop van grond normaal in behandeling zouden worden genomen

9. Bij brief van 15 maart 2002 deelde de heer S. de bewoners van de buurt mee dat de onderhandelingen tussen de bewonerscommissie en de gemeente over de aankoop van de grond door een vereniging van eigenaren op niets waren uitgelopen en dat het iedere individuele bewoner vrij stond zich rechtstreeks over aankoop van de grond met de gemeente in verbinding te stellen.

10. Naar aanleiding van verzoekers verzoek van 6 januari 2001 zond de gemeente verzoeker bij brief van 2 april 2002 in drievoud een koopovereenkomst "terzake van de aankoop van een deel van de door u gewenste aan te kopen oppervlakte" (zie Achtergrond, onder 4). In bedoelde brief werd onder meer het volgende opgemerkt:

"De afwerking van uw verzoek heeft helaas lang moeten wachten op het resultaat van het overleg over eventuele verkoop aan een vereniging van eigenaren. Zoals bekend vindt deze verkoop geen doorgang en kan de grond in principe verkocht worden aan aanwonende belangstellenden."

Verzoeker ondertekende de koopovereenkomst op 9 april 2002. Vervolgens had juridische levering plaats.

11. Bij brief van 22 mei 2002 wendde het college zich tot de bewoners van de buurt waarin ook verzoeker woont over het gebruik van het openbaar groen in die buurt. Het college deelde onder meer mee de bewoners te willen informeren over het beheer van de bospercelen, omdat na jaren onderhandelen was besloten dat de verkoop van bospercelen aan een vereniging van eigenaren geen doorgang zou vinden.

12. Verzoekers buurman diende op 28 augustus 2002 bij de gemeente een aanvraag aankoop gemeentelijke groen in. Naar aanleiding hiervan verkocht de gemeente hem in het eerste kwartaal van 2003 een perceel, zoals aangegeven onder Achtergrond, onder 5.

13. Op 1 maart 2003 kwam verzoeker er achter dat de gemeente bovenbedoeld perceel aan zijn buurman had verkocht (door of namens verzoekers buurman werden op of omstreeks die datum op het perceel onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd) en maakte daartegen bij brief van gelijke datum bezwaar bij het college. Verzoeker gaf aan verbaasd te zijn over het feit dat het bewuste perceel niet aan hem te koop was aangeboden. Hij had belangstelling in de aankoop van (een deel van) het perceel en eiste dat de koopovereenkomst met zijn buurman zou worden ontbonden. Verzoeker gaf aan dat het perceel diende te worden (her)verdeeld tussen hem en zijn buurman.

14. Bij brief van 10 maart 2003 deelde een medewerker grondzaken van de gemeente aan verzoeker mee dat uit verzoekers aanvraag aankoop gemeentelijk groen van 6 januari 2001 was afgeleid dat hij slechts geïnteresseerd was in de aankoop van de door hem in de aanvraag aangegeven opties A en B, en derhalve niet in het perceel dat nu aan zijn buurman was verkocht. Tevens werd aangegeven dat in de koopovereenkomst met verzoekers buurman geen ontbindingsmogelijkheid was opgenomen, maar dat verzoekers buurman telefonisch was verzocht te willen overwegen om mee te werken aan een wijziging van de overeenkomst, op zodanige wijze dat ook verzoeker tegemoet zou worden gekomen in zijn wens tot aankoop van (een deel van) het perceel.

15. De juridische levering van het aan verzoekers buurman verkochte perceel had plaats in april 2003.

16. Bij brief van 22 april 2003 beklagde verzoeker zich bij de burgemeester van de gemeente over de gang van zaken. Ook wendde hij zich tot de Nationale ombudsman. Op verzoek van de Nationale ombudsman van 11 juni 2003 deelde de gemeente mee verzoekers klacht alsnog overeenkomstig hoofdstuk 9 van de Algemene wet bestuursrecht in behandeling te nemen.

17. Vervolgens had een correspondentie plaats tussen verzoeker en de gemeente. Pogingen van de gemeente om verzoekers buurman te bewegen om een deel van het

door hem gekochte bosperceel aan de gemeente terug te verkopen, waarna de gemeente dit deel aan verzoeker zou verkopen, dan wel rechtstreeks aan verzoeker te verkopen, mislukten.

18. Op 24 december 2003 besliste het college op verzoekers klacht. Verzoekers klacht werd ongegrond verklaard.

19. Verzoeker gaf in zijn verzoekschrift van 27 december 2003 waarom hij van mening is dat de gemeente niet behoorlijk jegens hem heeft gehandeld. Het college reageerde hierop bij brief van 12 maart 2004. Verzoeker reageerde hierop bij brief van 24 april 2004, waarop het college reageerde bij brief van 16 juli 2004.

20. Verzoeker en het college hebben hun standpunten met een groot aantal argumenten ondersteund. De belangrijkste argumenten worden hier genoemd.

Niet in geschil is dat het bosperceel waar het in deze zaak om draait, behoort tot de hoofdgroenstructuur, zoals bedoeld in het op 12 december 2000 door de raad van de gemeente vastgestelde beleid ten aanzien van verkoop en verhuur van groen. Volgens dit beleid komt groen behorende tot de hoofdgroenstructuur normaal gesproken niet voor verkoop in aanmerking.

Verzoeker beroept zich met name op de inhoud van het stuk betreffende bovenbedoeld gemeentelijk beleid dat hij na 12 december 2000 van de gemeente ontving (zie Achtergrond, onder 2).

In dit stuk is opgenomen dat, indien de door een aanvrager gewenste oppervlakte tussen twee of naburige erven ligt, eerst zal worden onderzocht of de burens ook een deel daarvan willen kopen (in principe ieder een evenredig deel). Daarbij is tevens bepaald dat slechts de helft kan worden gekocht, tenzij de burens schriftelijk instemmen met een andere regeling. Verzoeker acht het niet behoorlijk dat de gemeente naar aanleiding van de aanvraag van zijn buurman tot aankoop van het door laatstgenoemde gewenste perceel niet bij hem heeft geïnformeerd of hij wellicht ook geïnteresseerd was in de aankoop van (een deel) van het perceel. Verzoeker wees er tevens op dat de gemeente niet beschikt over een schriftelijke verklaring waarin hij stelt niet geïnteresseerd te zijn in het perceel of waarin hij instemt met de verkoop van meer dan de helft van het perceel aan zijn buurman.

Het college stelt zich op het standpunt dat de gemeente uit verzoekers aanvraag tot aankoop van gemeentegroen van 6 januari 2001 heeft mogen afleiden dat verzoeker niet was geïnteresseerd in de aankoop van het perceel dat later uiteindelijk aan diens buurman is verkocht en geleverd. In zijn aanvraag gaf hij niet alleen een optie aan die paste binnen het kort daarvoor vastgestelde gemeentelijke beleid (optie A), maar tevens een optie, mocht worden besloten tot een meer uitgebreide verkoop (optie B). In deze laatstgenoemde optie had verzoeker niet het omstreden perceel, zoals hierboven bedoeld,

opgenomen. Daarom achtte de gemeente het polsen van verzoeker naar zijn belangstelling voor het aan diens buurman te verkopen perceel niet aan de orde. Bovendien gold volgens de gemeente het beginsel, dat de grond in principe voor de helft aan de eigenaren werd verkocht en dat verkoop van een groter deel alleen met instemming van de andere eigenaar kon plaats hebben, niet voor het omstreden perceel, omdat het niet tussen de percelen ligt.

Verder stelt verzoeker dat hij, totdat hij ermee werd geconfronteerd dat zijn buurman het omstreden perceel van de gemeente had gekocht, niet had geweten dat de gemeente ook bereid was om grotere stukken gemeentegroen te verkopen, ook al behoorden deze tot de hoofdgroenstructuur.

De gemeente bracht hier tegenin dat hij dit wel had kunnen weten. Op het principe dat percelen in de hoofdgroenstructuur niet voor verkoop in aanmerking kwamen, was voor een drietal buurten, waaronder de buurt waarin verzoeker woont, een uitzondering gemaakt. Dit was volgens de gemeente bij de bewoners van de buurt bekend. De gemeente wees er op dat medio 2000 al tussen de gemeente en de bewonerscommissie werd onderhandeld over de mogelijke verkoop van grotere percelen. Verzoeker had dit volgens de gemeente ook kunnen afleiden uit de inhoud van de brief van de bewonerscommissie van 15 maart 2002 aan alle buurtbewoners (zie hierboven onder 9) en uit de brief van de gemeente van 2 april 2002 aan verzoeker (zie hierboven onder 10). Verzoeker bracht hiertegen in dat hij de brief van 15 maart 2002 niet had ontvangen, dat hij nooit een vergadering van de bewonerscommissie heeft bijgewoond en dat de gemeente zich niet moet verschuilen achter de bewonerscommissie.

II. Beoordeling

1. In het door de raad van de gemeente Hellendoorn op 12 december 2000 vastgestelde algemene beleid ten behoeve van het gestructureerd verkopen van gemeentegroen (zie Achtergrond, onder 1) is onder het kopje "Maatschappelijk draagvlak" ter inperking van mogelijke gerechtelijke procedures een aantal voorwaarden en maatregelen opgenomen. Onder g. is de voorwaarde opgenomen:

"Indien nodig vooroverleg met aangrenzende burens plegen".

Deze voorwaarde wordt vervolgens toegelicht:

"...Vaak zal het te verkopen groen aan twee erven grenzen. In dat geval kan iedere aangrenzende eigenaar de helft kopen. Indien de aangrenzende eigenaar die geen belangstelling heeft schriftelijk instemt met de totaalverkoop aan zijn buurman, kan overwogen worden alsnog het gehele stuk grond aan de andere aangrenzende eigenaar te verkopen..."

In de informatie ten behoeve van belangstellenden over de hoofdzaken van het gemeentelijk beleid ten aanzien van verkoop en verhuur van groen (zie Achtergrond, onder 2) is bepaald dat, indien de door een aanvrager gewenste oppervlakte tussen twee of meer naburige erven ligt, eerst zal worden onderzocht of de burens ook een deel daarvan willen kopen. Daarbij is tevens bepaald dat slechts de helft aan de aanvrager kan worden verkocht, tenzij de burens schriftelijk instemmen met een andere regeling.

De in deze informatie opgenomen beperking dat bovenbedoeld vooroverleg alleen geldt voor percelen *tussen* twee naburige erven is in het raadsbesluit niet terug te vinden. Het in het raadsbesluit van belang zijnde criterium is "aangrenzende erven/eigenaren". De thans door de gemeente voorgestane beperking tot "tussen twee erven" is dan ook in strijd met het door de raad vastgestelde algemene beleid.

Niet valt in te zien dat het door de gemeente aan verzoekers buurman verkocht perceel (het omstreden perceel, zie Achtergrond, onder 5) niet kan worden beschouwd als "aan twee erven grenzend" als bedoeld in het raadsbesluit. Zowel verzoekers perceel als het perceel van zijn buurman grenzen aan het omstreden perceel.

Gelet op het door de raad vastgestelde algemene beleid had de gemeente naar aanleiding van de aanvraag van verzoekers buurman bij verzoeker moeten informeren naar diens eventuele belangstelling om (een deel van) het perceel te kopen. Dat de gemeente dit achterwege heeft gelaten, is in strijd met bovenbedoeld beleid. Dat de gemeente het omstreden perceel in zijn geheel aan verzoekers buurman heeft verkocht zonder te beschikken over een schriftelijke instemming van verzoeker met de totaalverkoop aan zijn buurman, is eveneens in strijd met het door de raad vastgestelde algemene beleid.

2. Dat verzoeker in zijn aanvraag van 6 januari 2001 geen belangstelling had aangegeven voor het omstreden perceel, doet aan het voorgaande niet af. Uit het feit dat verzoeker in zijn aanvraag had aangegeven dat hij belangstelling had voor opties A en B, had de gemeente op het moment van ontvangst van de aanvraag van verzoekers buurman van 28 augustus 2002, niet mogen afleiden dat verzoeker geen belangstelling had voor het door verzoekers buurman aangevraagde perceel. Verzoekers aanvraag was op 28 augustus 2002 meer dan anderhalf jaar oud en was bovendien gebaseerd op het door hem van de gemeente ontvangen beleidsstuk, waaruit kon worden afgeleid dat bospercelen behorende tot de hoofdgroenstructuur in beginsel niet werden verkocht. De inhoud van verzoekers aanvraag was voor de gemeente onvoldoende reden om af te wijken van het hierboven omschreven beginsel dat van de aangrenzende eigenaar schriftelijke instemming is vereist met een totaalverkoop van een perceel aan de aanvrager. Verzoekers aanvraag van 6 januari 2001 kan niet als een dergelijke instemming worden beschouwd.

3. De stelling van de gemeente dat verzoeker had kunnen weten dat ook bospercelen behorende tot de hoofdgroenstructuur konden worden verkocht, doet evenmin af aan meergenoemde beleidslijn tot vooroverleg met de aangrenzende eigenaar. De vraag of

verzoeker dit had kunnen weten - op grond van de bij de bewonerscommissie aanwezige kennis, door de bewonerscommissie verstuurd brieven en de brief van de gemeente aan verzoeker van 2 april 2002 - doet dan verder niet ter zake. Overigens mag de gemeente er niet zonder meer van uitgaan dat bij de bewonerscommissie aanwezige kennis tevens aanwezig is bij individuele bewoners. Het bestaan van een bewonerscommissie vergemakkelijkt weliswaar het samen met de bewoners ontwerpen of aanpassen van gemeentebeleid, de gemeente heeft in de bewonerscommissie immers een gesprekspartner, maar zulks ontslaat de gemeente niet van haar taak om in individuele gevallen - in dit geval concrete verkopen van gemeentegroen - zelf voor voldoende informatieverstrekking te zorgen. De informatie gegeven in de brief aan verzoeker van 2 april 2002, of in welke brief van de gemeente aan verzoeker dan ook, kan niet als zodanig worden aangemerkt.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

CONCLUSIE

De klacht over de onderzochte gedraging van de gemeente Hellendoorn, die wordt aangemerkt als een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn, is gegrond.

ONDERZOEK

Op 30 december 2003 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift, gedateerd 27 december 2003, van de heer ir. D. te Nijverdal, met een klacht over een gedraging van de gemeente Hellendoorn.

Verzoeker had zich al eerder, onder meer bij brieven van 8 april 2003 en 26 april 2003, tot de Nationale ombudsman gewend. Uit verzoekers brief van 26 april 2003 bleek dat verzoeker zijn klacht eerder schriftelijk had voorgelegd aan de gemeente maar dat de klacht niet was behandeld volgens de wettelijke voorschriften voor klachtbehandeling. In verband daarmee werd verzoekers klacht doorgestuurd naar de gemeente met de dringende vraag de klacht alsnog in behandeling te nemen overeenkomstig hoofdstuk 9 van de Algemene wet bestuursrecht.

Naar aanleiding van verzoekers brief van 27 december 2003 werd naar de gedraging, die wordt aangemerkt als een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn, een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Tijdens het onderzoek kregen de gemeente Hellendoorn en verzoeker de gelegenheid op de door ieder van hen verstrekte inlichtingen te reageren.

Tevens werd het college een aantal specifieke vragen gesteld.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen. Verzoeker deelde mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen. De reactie van het college gaf aanleiding het verslag op een enkel punt te wijzigen.

informatieoverzicht

De bevindingen van het onderzoek zijn gebaseerd op de volgende informatie:

1. Verzoekschrift van 26 april 2003, met bijlagen.
2. De stukken betreffende de bij de gemeente gevoerde procedure van klachtbehandeling, waaronder het verslag van de zitting van de klachtencommissie en het rapport van bevindingen van de klachtencommissie van 4 december 2003 en de beslissing van het college van burgemeester en wethouders op de klacht van 24 december 2003.
3. Openingsbrieven van de Nationale ombudsman van 6 februari 2004.
4. Standpunt van het college van 12 maart 2004, met bijlagen, waaronder het dossier met daarin de stukken, zoals die aan de klachtencommissie zijn overgelegd.
5. Reactie van verzoeker van 24 april 2004.
6. Reactie van het college van 16 juli 2004.

BEVINDINGEN

Zie onder Beoordeling

ACHTERGROND

Raadsvoorstel tot het vaststellen van een algemeen beleid ten behoeve van het gestructureerd verkopen van de voor verkoop beschikbare gronden en eigendommen van de gemeente die thans nog als gemeentegroen worden beschouwd (vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 2000)

“...3.3 Maatschappelijk draagvlak

Er zal ongetwijfeld hier en daar maatschappelijk verzet ontstaan tegen verkoop van groen en gerechtelijke procedures zijn dan waarschijnlijk onvermijdelijk.

Middels een aantal voorwaarden is dat in te perken. Daartoe worden de volgende voorwaarden c.q. maatregelen voorgesteld.

- a. Er kan alleen gemeentegrond (met huidige groenfunctie) gekocht worden door een eigenaar van de aangrenzende grond.
- b. In geval van inrichting als tuin of van extra bebouwing eerst de bestemmingsplanherziening regelen (verschafft bezwaarmogelijkheden en een basis voor planschadeclaims).
- c. Erfafscheidingen behoeven vooraf schriftelijk onze goedkeuring (een bouwvergunning als de constructie dat vereist).
- d. De verplichting het gekochte in een goede onderhoudstoestand te houden.
- e. In kwetsbare omgevingsituaties desgewenst privaatrechtelijk regelen dat op het verkochte geen caravans, carports, schuttingen e.d. geplaatst mogen worden.
- f. Een boeteclausule opnemen en een goed handhavingsbeleid waarborgen.
(Zo nodig van de bestaande situatie ten tijde van de verkoop foto's maken.)
- g. Indien nodig vooroverleg met aangrenzende burens plegen.

Vaak zal het te verkopen groen aan twee erven grenzen. In dat geval kan iedere aangrenzende eigenaar de helft kopen. Indien de aangrenzende eigenaar die geen belangstelling heeft schriftelijk instemt met de totaalverkoop aan zijn buurman, kan overwogen worden alsnog het gehele stuk grond aan de andere aangrenzende eigenaar te verkopen. Indien slechts een van de beide aangrenzende eigenaren tot aankoop van de helft wenst over te gaan, kan overwogen worden niet tot verkoop over te gaan, omdat er dan een te smalle strook gemeentegroen in verband met onderhoudswerkzaamheden overblijft.

Waar belangen tussen burens strijdig zijn, zal de aanvraag voorgelegd worden aan de commissie ruimte en economie.

Eventueel verwachte planschade kan aanleiding zijn niet tot verkoop over te gaan (b.v. geen of te weinig opbrengst). Indien het juridisch mogelijk is de planschade te verhalen op degene die de grond wenst te kopen t.b.v. tuin of bebouwingsmogelijkheden, zou, indien de potentiële koper daartoe bereid is, opnieuw afgewogen kunnen worden alsnog tot verkoop over te gaan.

Opties c.q. recht van eerste koop:

Het zal voorkomen dat mensen opties vragen op groen, dat ze graag gehandhaafd willen zien, maar waarvan het hen (op dat moment) niet past tot aankoop over te gaan. Om administratieve redenen en kans op fouten is het niet gewenst om tot opties c.q. recht eerst koop over te gaan. Het hiervoor onder g. genoemde vooroverleg biedt in deze gevallen voldoende garanties voor betrokkenen...”

Gemeentelijk beleid t.a.v. verkoop/verhuur groen (hoofdzaken) (hog 03153; december 2000)

“...Het gemeentelijk beleid t.a.v. verkoop en verhuur van grond met een groenbestemming is herzien. Voor belangstellenden volgt hieronder informatie over de hoofdzaken van dit beleid.

Verzoeker moeten worden ingediend middels een standaardformulier, hetwelk op het raadhuis verkrijgbaar is bij grondzaken.

Er worden drie soorten groen onderscheiden.

1. Woonomgevingsgroen.

Na afweging van belangen is de verkoop van kleinere gedeelten daarvan in principe mogelijk. Het gaat hierbij om kleinere oppervlakten. Voor de gedachtenbepaling geldt als globale norm ca 30 m lang en ca 3 meter breed.

2. Groenstructuur op wijkniveau.

Hierbij gaat het om grotere groenelementen die in het algemeen onmisbaar zijn voor een goede wijkaankleding. Alleen in geval van zwaarwegende belangen van verzoeker komen in sommige situaties delen daarvan voor verkoop in aanmerking.

3. Hoofdgroenstructuur.

Om redenen van versnippering en eenheid van beheer komt dit groen normaal gesproken niet voor verkoop in aanmerking.

Opmerking: Indien u een verzoek om aankoop/huur van groen indient wordt door een ambtelijke werkgroep vastgesteld om welke groencategorie het gaat en of het doel waarvoor u wenst te kopen/huren zwaarwegend genoeg is. (afweging van belangen). De werkgroep adviseert hierover aan het college van B en W. Het streven is een verzoek binnen drie maanden af te handelen (zoveel mogelijk in volgorde van binnenkomst). Bij een positief

besluit zal u een overeenkomst ter ondertekening worden aangeboden. Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat mondelinge of telefonische verzoeken dus niet in behandeling kunnen worden genomen.

Kopen of huren?

Uitgangspunt is dat **niet meer** tot verhuur wordt overgegaan behalve:

- wanneer huidige huurders de huur willen verlengen en daartegen geen overwegende bezwaren bestaan. - in geval het om dermate kleine oppervlakten gaat dat de aankoopkosten

hoger zijn dan de koopsom.

- in situatie waarin herinrichting van het openbare gebied in de toekomst

mogelijk moet blijven (bv woonerven).

- in situaties waarin verkoop tot ongewenste versnippering leidt (bv als verzoeker in een huurwoning woont), of andere onvoorziene bezwaren ontmoet.

Doel van aankoop/huur.

Met het oog op wat er gaat gebeuren met het groen worden en drie categorieën onderscheiden. De verzoeker moet op het aanvraagformulier vermelden voor welk doel hij over de grond wenst te beschikken.

A. Groen blijft groen.

De hoofdkenmerken van het huidige groen moeten daarbij worden gehandhaafd, bv dichtheid, hoogte, wintergroen etc. van de bestaande beplanting. Op de grond mogen dan ook geen schuttingen, verhardingen etc. worden aangebracht. Schuttingen zullen veelal niet worden toegestaan.

B. Groen wordt erf/tuin.

Het aanzien van het groen mag binnen zekere grenzen veranderen. Erfafscheidingen behoeven vooraf de schriftelijke toestemming van de gemeente.

C. Groen wordt bebouwing.

In dit geval kan er geen sprake zijn van huur. De te kopen grond zal gedeeltelijk worden bebouwd. Daarvoor is een bestemmingsplanwijziging vereist. De verkoop wordt pas definitief als de bouwvergunning kan worden verleend. In normale gevallen zal minstens drie keer zoveel oppervlakte die men wenst te bebouwen.

Opmerking: Er zal elk jaar worden gecontroleerd of de grond voor de toegewezen functie wordt aangewend. Bij afwijking daarvan krijgt u te maken met een fors boetebeding.

Bijzondere voorwaarden.

Per categorie is er een standaardkoopovereenkomst waarin de bijzondere voorwaarden zullen worden geregeld, zoals de verplichting om het gekochte in een goede staat van onderhoud te houden, een boete op niet-naleven van de voorwaarden etc. In de

overeenkomst worden eventueel ook voorwaarden opgenomen die zijn gebaseerd op de bijzondere omstandigheden van het geval.

Standaard zal een gedoogplicht worden opgenomen t.b.v. openbare nutsvoorzieningen en in categorieën A en B ook een anti-speculatiebeding.

Diversen.

-Aan gezamenlijke aankopen door b.v. een Vereniging van Eigenaren wordt (vooralsnog) niet meegewerkt, tenzij het gaat om groen bij appartementencomplexen etc. De gemeente beraad zich nog op beleid t.a.v. dergelijke transacties.

-Opties of rechten van koop worden niet verleend.

-Indien de gewenste oppervlakte ligt tussen twee of meer naburige erven zal eerst onderzocht worden of de burens ook een deel daarvan willen kopen. (in principe ieder een evenredig deel.) Normaal kan slechts de helft gekocht worden, tenzij de burens schriftelijk instemmen met een andere regeling.

-Meer informatie is mogelijk via de heer T. van grondzaken, (...).

prijzen.

De gemeente beraad zich op een nieuwe beleid t.a.v. verhuurprijzen.

Bij verkoop wordt uitgegaan van afzonderlijke prijzen per categorie (A t/m C) en van drie oppervlakteklassen per categorie.

De prijzen zijn (v.o.n.) vrij op naam, d.w.z. dat de kosten van notaris, kadaster, overdrachtsbelasting, eventuele bestemmingswijziging enz. voor rekening van de gemeente zijn. Om deze kosten te dekken zijn er minimumprijzen per transactie vastgesteld.

De gemeente bepaalt voor welke notaris de akte wordt gepasseerd. Betaling dient plaats te vinden uiterlijk drie maanden nadat de overeenkomst onherroepelijk is geworden.

Gebaseerd op voormelde uitgangspunten het volgende prijsoverzicht*):

A. Groen blijft groen.

de eerste 0 - 250 m² - f 120,-/m²

voor het meerdere tot 500m² - f 80,-/m²

voor het meerdere groter dan 500m² - f 40,-/m²

Minimumprijs per transactie f 2000,-

De prijzen worden gestaffeld, dus de eerst 250 m² kosten in deze categorie steeds f. 120.-/m² v.o.n., ook al wordt er een grotere oppervlakte gekocht.

B. Groen wordt tuin/erf.

Alle prijzen van A (dus ook de minimumprijs) worden verdubbeld.

C. Extra bouwmogelijkheid.

Alle prijzen van A (dus ook de minimumprijs) worden verdrievoudigd.

*) De prijzen zullen regelmatig worden aangepast aan gewijzigde marktomstandigheden..."

Verzoekers aanvraag aankoop gemeentelijk groen (6 januari 2001)

4. De door de gemeente aan verzoeker verkochte en geleverde groenstroken

5. Het door de gemeente aan verzoekers buurman verkochte en geleverde perceel