

14-2-2017



GEMEENTE
BEEMSTER

Beleidsnota Restgroen Beemster

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1 Definities	3
1.1 Definitie openbare ruimte	3
1.2 Definitie restgroen	3
2 Inbedding in andere beleidsdocumenten	4
2.1 Structuurvisie	4
2.2 Omgevingsnota	4
2.3 Bestemmingsplannen	4
2.4 Wettelijk kader	4
3 Uitgangspunten en wenselijkheid	5
3.1 Uitgangspunten	5
3.2 Wenselijkheid van de uitgifte	5
3.3 Procedure	5
4 Beoordeling restgroenaanvraag	6
4.1 Indienen van het verzoek	6
4.2 Reeds afgewezen verzoeken	6
4.3 Uitgiftecriteria	6
5 Formaliseren van restgroen verkoop	8
5.1 Besluitvorming	8
5.2 Prijsvorming	8
5.3 Overdracht	9
5.4 Bestemming	9
6 Overige uitgiftemogelijkheden	10
6.1 Verhuur	10
6.2 Onderhoudsovereenkomst	10
7 Handhaving	11
8 Vastgesteld beleid	12

Inleiding

De voorzet voor deze beleidsnota is gegeven in het op 22 maart 2016 (regnr. 1257003) behandelde raadsvoorstel waar ingegaan is op de verdere professionalisering van de gemeentelijke vastgoed- en accommodatieportefeuille van de gemeente Beemster. De uit te voeren werkzaamheden die betrekking hebben op de uitgifte van restgroen zijn in het raadsvoorstel als volgt geformuleerd;

“Ook het restgroenbeleid Beemster zal moeten worden geformaliseerd, geformuleerd en herijkt. Daarnaast moet er uitvoering worden gegeven aan dit beleid.”

De gemeente Beemster ontvangt regelmatig verzoeken voor het uitgeven van grond ten behoeve van tuinuitbreiding. Vanwege het ontbreken van beleid is restgroen tot op heden nog niet op een eenduidige manier uitgegeven. Door het opstellen van een uitgiftebeleid ontstaat de mogelijkheid om weloverwogen te reageren op de binnenkomende verzoeken. De gemeente Beemster kan daardoor naast het dienen van haar inwoners tegelijkertijd inkomsten verkrijgen door uitgifte van restgroen. Bijkomend voordeel is dat er minder onderhoudskosten aan het groen te maken zijn. De ervaring leert dat de soms versnipperde ligging van eventueel in aanmerking komende percelen zorgt voor relatief hoge onderhoudskosten.

Dit beleidsdocument formuleert en formaliseert het restgroenbeleid, waardoor de uitgifteprocedure van restgroen inzichtelijk wordt. Dit beleidsdocument ligt vervolgens ten grondslag aan de uitvoering van het restgroenbeleid.

Doelstelling

“Door vaststelling van de beleidsnota Restgroen Beemster worden kaders gesteld aan de uitgifte van restgroen en wordt de te volgen procedure formeel vastgelegd.”

Te onderscheiden kerndoelen van dit beleidsdocument zijn:

- Het beleidsmatig mogelijk maken van restgroenuitgifte.
- Het genereren van inkomsten door grondverkoop.
- Gronden afstoten waardoor er een vermindering van het beheerareaal gerealiseerd wordt.

Totstandkoming

De Beemster is een landelijke gemeente met een bijzonder en eigen karakter. Om dit unieke karakter niet verloren te laten gaan door restgroenuitgifte is er een specifiek op de Beemster toegespitst beleid opgesteld. Deze beleidsnota is onder andere tot stand gekomen door het consulteren van andere gemeenten.

1 Definities

Voor zowel burgers als voor de gemeente zijn voordelen te behalen door uitgifte van restgroen. Huiseigenaren kunnen hun tuin uitbreiden en daarmee de waarde van hun onroerend goed verhogen. De gemeente bespaart op onderhoudskosten en ontvangt een vergoeding als het blijkt dat gemeentelijke grond als restgroen uitgegeven kan worden. Niet alle verzoeken tot aankoop van restgroen kunnen echter worden gehonoreerd. Daarom is het in eerste instantie belangrijk om het onderscheid tussen 'openbare ruimte' en 'restgroen' te maken.

1.1 Definitie openbare ruimte

Openbare ruimte is ruimte welke voor iedereen toegankelijk is en niet direct aan een individu of groep toegerekend kan worden. Vanwege dit publieke en openbare karakter vinden er veel dagelijkse activiteiten plaats. Gronden die als openbare ruimte aangemerkt kunnen worden zijn onder andere parken, straten, pleinen, steegjes en parkeerplaatsen.

1.2 Definitie restgroen

Restgroen is de verzamelnaam voor openbare grond die geen deel uitmaakt van het straatprofiel of het totaalbeeld. Hiermee samenhangend zijn grofweg de volgende kenmerken te onderscheiden;

- Restgroen levert geen wezenlijke bijdrage aan de groenstructuur van de gemeente Beemster.
- Restgroen heeft in de meeste gevallen betrekking op kleine oppervlaktes.
- Groen kan alleen restgroen zijn als het uitsluitend van individuele betekenis is.
- Bij collectieve aanspraak op restgroen dient er een gemeenschappelijk gedragen oplossing gevonden te worden.

2 Inbedding in andere beleidsdocumenten

De basis van deze beleidsnotitie is de Structuurvisie, Omgevingsnota en de plaatselijk geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Beemster.

2.1 Structuurvisie

Het ijkpunt van de Structuurvisie is de kopergravure uit 1644 nC. Het daarop afgebeelde patroon van sloten en wegen is de basis van de Beemster en vormt het kader voor toekomstige ontwikkelingen.

De visie benoemt de kernwaarden en de ambities van de Beemster. Het behoud en het herstel van het landschapspatroon en de ruimtelijke karakteristiek zijn in het kader van het restgroen de belangrijkste waarden. Samen met de originele kopergravuresloten zijn het vooral bomen langs de wegen die daarbij een rol spelen. Deze bomenrijen en –lanen vormen landschappelijke kamers langs het neutrale wegenpatroon. Tevens bieden bomen beschutting tegen wind en zon en esthetisch versterken ze het perspectief van de droogmakerij.

2.2 Omgevingsnota

De Omgevingsnota doet op verschillende niveaus uitspraak over de ruimtelijke en visuele kwaliteit (beeldkwaliteit) van de Beemster. De nota biedt integrale, context gebonden beoordelingskaders voor de Beemster. Qua landschap geeft de Omgevingsnota onder andere aan dat het behoud van de openheid binnen de landschapskamers van belang is.

2.3 Bestemmingsplannen

De regels die van toepassing zijn op de uitgifte van het openbaar groen in de gemeente Beemster zijn vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan geeft de regels voor het gebruik, de opstallen en de bouwmogelijkheden van de grond.

Buitengebied

Het patroon van kopergravuresloten, wegen en landschapskaders is leidend en vereist dusdanige breedtes en afstanden dat restgroen in het buitengebied nauwelijks zal voorkomen

Met betrekking tot restgroen zijn er in het buitengebied niet veel mogelijkheden tot uitgifte. De uitgifte van restgroen zal zich mede daarom vooral toespitsen op de dorpskeren in de gemeente Beemster.

Bebouwde kernen

In de bebouwde kernen zijn er meer mogelijkheden voor de uitgifte van restgroen dan in het buitengebied. Toch moet ook hier rekening gehouden worden met vooral de aanwijzingen uit de omgevingsnota om de beeldkwaliteit van de kernen te behouden. Als voorbeeld is uitgifte van restgroen aan de rand van een dorp richting het open landschap niet wenselijk. Immers de bestemming ‘tuin’ geeft de mogelijkheid tot het plaatsen van bouwsels en schuttingen die het aanzicht van het dorp vanuit het landschap visueel kunnen aantasten.

2.4 Wettelijk kader

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd besluiten te nemen op grond van artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet. Het sluiten van overeenkomsten tot uitgifte van restgroen is een privaatrechtelijke handeling waartegen geen bezwaar of beroep openstaat.

3 Uitgangspunten en wenselijkheid

Bij een aanvraag voor de aankoop van restgroen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd.

3.1 Uitgangspunten

De uitgangspunten bij uitgifte van restgroen zijn;

- Het restgroen wordt in beginsel verkocht en niet verhuurd.
- Het restgroen wordt verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende perceel.
- Restgroen wordt niet verkocht aan huurders van het aangrenzende perceel.
- Verkoop van restgroen mag geen versnippering van de aangrenzende openbare ruimte veroorzaken.
- Een perceel wordt in beginsel in zijn geheel verkocht. Alleen als gedeeltelijke verkoop ook in het belang van de gemeente is, kan hiertoe worden overgegaan.
- Er mogen door restgroenuitgifte geen voor de gemeente onbeheerbare situaties ontstaan.
- Er mogen geen rafelranden ontstaan. Uitgangspunt is het streven naar een rechte, logische kadastrale grens achter een blok woningen.
- Verkoop van restgroen mag toekomstige ontwikkelingen niet belemmeren of bemoeilijken.

Verkoop van restgroen heeft de voorkeur. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij verkoop van restgroen niet mogelijk is, terwijl het wel wenselijk is dat de gemeente de grond niet meer in beheer heeft. In specifieke gevallen kan het opstellen van een huur- of een gebruiksovereenkomst dan een uitkomst bieden.

3.2 Wenselijkheid van de uitgifte

Bij de beoordeling van een verzoek tot gronduitgifte maakt de gemeente een afweging tussen het algemene belang en het individuele belang van de aanvrager. Wanneer het noodzakelijk en mogelijk is, zullen bij de uitgifte nadere voorwaarden worden gesteld.

Beleidslijn 1

De gemeente Beemster maakt het onder voorwaarden mogelijk om restgroen uit te geven.

3.3 Procedure

De uitgifteprocedure omvat de volgende stappen:

- Nagaan of het een nieuw of eerder ingediend verzoek betreft.
- Toetsing aan de uitgiftecriteria.
- Opstellen van B&W advies.
- Na akkoord van het college van B&W van de gemeente Beemster; opstellen van de overeenkomst.

4 Beoordeling restgroenaanvraag

4.1 Indienen van het verzoek

Een verzoek tot de aankoop van restgroen wordt schriftelijk ingediend.

Het verzoek omvat:

- Naam en adresgegevens van de aanvrager.
- Datum van het verzoek.
- Korte omschrijving van de plannen met het beoogde stukje grond.
- Een duidelijke (kadastrale) tekening waarop het gewenste aan te kopen perceel staat aangegeven.

Voorwaarden voor het in behandeling nemen van een aanvraag zijn:

- Onvolledige aanvragen worden niet in behandeling genomen.
- Aanvrager krijgt de gelegenheid om een onvolledig verzoek tot verkoop of verhuur van openbare ruimte binnen twee weken aan te vullen.

4.2 Reeds afgewezen verzoeken

Reeds eerder afgewezen verzoeken worden alleen opnieuw in behandeling genomen als zich een aantoonbare wijziging van feiten en omstandigheden heeft voorgedaan. Is hiervan geen sprake dan wordt de aanvrager hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld onder verwijzing naar het reeds eerder afgewezen verzoek.

4.3 Uitgiftecriteria

Om een restgroenaanvraag correct en op een transparante wijze te kunnen beoordelen wordt deze aan onderstaande uitgiftecriteria getoetst.

1. Eigendom en ligging

- a) Uitgeefbare grond dient in eigendom van de gemeente Beemster te zijn.
- b) Uitgeefbare grond moet aansluiten aan de eigen grond van de aanvrager.
- c) Restgroenuitgifte mag het eigendom van de gemeente of derden niet insluiten.
- d) De bovengrondse en ondergrondse voorzieningen van derden die aan uitgeefbaar groen grenzen moeten bereikbaar zijn.
- e) Uitgeefbaar groen kan verkocht worden als het aansluit bij al eerder verkocht restgroen.

2. Landschapspatroon en karakteristiek

- a) Als de het aangevraagde (deel)perceel grond onder het landschapspatroon en ruimtelijke karakteristiek van de Beemster valt te kenmerken kan er niet uitgegeven worden.
- b) Uitgeefbaar groen is geen beeldbepalend groen.
- c) Uitgeefbaar groen heeft geen openbare gebruiksfuncties zoals voetpaden en speelplekken. Indien voor de uitgifte van het groen bepaalde voorzieningen verlegd(voetpaden, speelplekken) moeten worden dan zijn de te maken kosten voor rekening van de koper. Deze kosten worden opgenomen in de koopovereenkomst.

3. Groenbeheer

- a) Er mogen geen rafelranden ontstaan door restgroenuitgifte. Uitgangspunt is het streven naar een rechte, logische kadastrale grens achter een blok woningen. Dat wordt per blok woningen bekeken en afgewogen. Het kan hierdoor mogelijk zijn dat uitgifte enkel mogelijk is wanneer alle bewoners van het blok meedoen in de restgroenaankoop.

- b) Restgroenuitgifte mag geen versnippering van aanliggende openbare ruimte veroorzaken.
- c) Er mogen door restgroenuitgifte geen voor de gemeente onbeheerbare situaties ontstaan.

4. *Verkeer*

- a) De verkeersveiligheid of -doorstroming mag niet in het geding zijn. Uitgifte zal bijvoorbeeld niet plaatsvinden waarbij uitzicht in bochten beperkt wordt.

5. *Nutsvoorzieningen*

- a) Indien er kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn wordt er niet verkocht. Enkel wanneer de kosten voor verlegging van de nutsvoorzieningen door de aanvrager worden betaald kan tot verkoop worden overgegaan.
- b) Indien er lichtmasten aanwezig zijn dan dient nagegaan te worden of deze verplaatsbaar zijn, waarbij de verplaatsingskosten voor rekening van de koper komen.

6. *Wijkmanagement*

- a) Indien de verkoop tot ongewenste situaties kan leiden, kunnen nadere voorwaarden gesteld worden aan de inrichting, bijvoorbeeld om ongewenste bouwwerken te voorkomen.
- b) Er mag geen strijd zijn met mogelijke ontwikkelingen in de toekomst.

Beleidslijn 2

Bij uitgifte van restgroen worden de in de “Beleidsnotitie restgroen Beemster” opgenomen uitgiftecriteria gehanteerd.

5 Formaliseren van restgroen verkoop

5.1 Besluitvorming

Per aanvraag wordt aan de hand van de uitgiftecriteria ambtelijk getoetst of een perceel grond voor verkoop als restgroen in aanmerking komt. Volgend uit de toetsing aan de uitgiftecriteria wordt een onderbouwd positief of negatief advies voor uitgifte gegeven. Het resultaat van het adviestraject wordt voorgelegd aan het college van B&W van de gemeente Beemster. Het college heeft vervolgens de mogelijkheid om in te stemmen met het voorgelegde advies, of hier gemotiveerd van af te wijken.

Namens de gemeente is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beemster bevoegd de koopovereenkomst te sluiten. Bij aanvragen die maximaal 100m² restgroen bevatten neemt het college van B&W het besluit tot uitgifte. Het voornemen tot verkoop van restgroen met een oppervlakte van meer dan 100m² wordt vooraf ter kennis aan de gemeenteraad gegeven. De gemeenteraad krijgt vervolgens de mogelijkheid om hun zienswijze richting het college in te dienen. Het college neemt de ingediende zienswijzen mee in het afhandelen van de aanvraag.

De gemeente behoudt zich het recht voor om in bijzondere gevallen in de koopovereenkomst af te wijken van de hierboven genoemde voorwaarden. Uitzonderingen en afwijkingen worden voorgelegd aan het college van B&W van de gemeente Beemster.

Wanneer grond geschikt wordt geacht voor verkoop, is het niet mogelijk om de grond te huren of op andere wijze in gebruik te krijgen.

Beleidslijn 3

Aanvragen die maximaal 100 m² restgroen bevatten worden middels een collegebesluit afgehandeld.

Beleidslijn 4

Het voornemen tot verkoop van restgroen met een oppervlakte van meer dan 100m² wordt vooraf ter kennis aan de gemeenteraad gegeven. Hieruit voortvloeiende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming door het college.

5.2 Prijsvorming

Het prijsniveau is voor 2017 vastgelegd op €145 per m². Deze prijs is bepaald aan de hand van de hieronder inzichtelijk gemaakte vergelijking met omliggende gemeenten uit de regio Zaanstreek-Waterland. De verkoopprijs voor restgroen zal jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens.

Gemeente	Oostzaan	Landsmeer	Edam / Volendam	Purmerend	Waterland	Zaanstad
Grondprijs per m ² siertuin	€110,-	€278,-	€150,-	€98,50	€100,-	€137,-

Het verkochte restgroen mag door de koper enkel gebruikt worden als siertuin. Het bouwen van een vergunningsplichtig bouwwerk op de als restgroen aangekochte grond is niet toegestaan. Indien het gewenst is om (een gedeelte van) het restgroen op deze manier te bebouwen geldt er een andere grondprijs. Voor het bouwvlak zal een vierkante meterprijs voor bouwgrond gerekend worden. De prijs voor bouwgrond wordt vastgesteld aan de hand van een taxatie.

Indien binnen 5 jaar na de restgroenaankoop blijkt dat het als tuin aangekochte gedeelte restgroen alsnog met een vergunningsplichtig bouwwerk bebouwd wordt, vindt er een naheffing plaats. De hoogte van de naheffing is in dat geval het verschil tussen de in het verleden betaalde prijs per m² en de tijdens de bouwaanvraag actuele m² prijs voor bouwgrond. Deze clausule wordt in het koopcontract opgenomen.

5.3 Overdracht

Bij overdracht van restgroen hanteert de gemeente de volgende voorwaarden:

- Het restgroen wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt.
- Het verkopen van restgroen zal plaatsvinden tegen de vastgestelde prijs en gebruikelijke voorwaarden. In de gevallen waarin het vanwege algemene belang vereist is dat specifieke voorwaarden gelden, kunnen deze worden opgesteld en opgenomen in de overeenkomst.
- De verkoopprijs is niet onderhandelbaar.
- De koper van de grond betaalt alle kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht van het restgroen. Dit betreft onder meer de notariskosten, de overdrachtsbelasting en de kadastrale kosten.

5.4 Bestemming

Een perceel restgroen wordt na verkoop door de koper bij zijn eigendom getrokken en maakt vervolgens deel uit van zijn tuin. De consequentie hiervan is dat de situatie na verkoop niet meer met het bestemmingsplan overeenstemt. Het is niet efficiënt om bij elke restgroenverkoop een herziening of afwijking van het bestemmingsplan door te voeren. Om die reden zal het aanpassen van de bestemming pas bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Indien het restgroen wordt aangekocht ten behoeve van het realiseren van een vergunning plichtig bouwwerk is het voor de aanvrager wel noodzakelijk om direct een traject tot een bestemmingswijziging te doorlopen.

Beleidslijn 5

Restgroen wordt gedurende het jaar 2017 verkocht voor een prijs van €145 per m², de verkoopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

6 Overige uitgiftemogelijkheden

6.1 Verhuur

In de gemeente Beemster wordt restgroen in beginsel niet verhuurd omdat de administratieve last hiervan niet opweegt tegen de te behalen voordelen. Tevens kunnen er complicaties ontstaan wanneer een huurder zou verhuizen.

In uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het voornemen om niet te verhuren. Criteria om te kunnen besluiten tot verhuur van restgroen zijn;

1. Het tijdelijk gebruik voor een bepaald doel of activiteit.
2. Indien uitgifte van restgroen niet mogelijk is vanwege toekomstige ontwikkelingen. De periode totdat de grond nodig is voor uitvoering van de gemeentelijke plannen kan dan worden overbrugd met een huurovereenkomst;

Anders dan bij de verkoop van restgroen gelden bij verhuur van restgroen de volgende voorwaarden:

3. Er wordt een huurovereenkomst opgesteld. Een dergelijke overeenkomst is door beide partijen met inachtneming van de opzegtermijn te beëindigen.
4. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming van het verhuurde restgroen niet aangepast. Bij verhuur is het mogelijk dat het perceel restgroen na verloop van tijd terugkomt bij de gemeente waarna de grond weer een openbaar karakter zal krijgen.

Als jaarlijkse huurprijs wordt 10% van de verkoopprijs aangehouden. Dit betekent voor 2017 een jaarhuur van €14,50 per m². De huurprijs wordt jaarlijks met hetzelfde percentage als de verkoopprijs geïndexeerd.

Beleidslijn 6

Restgroen kan worden verhuurd indien er aan de in de “Beleidsnotitie restgroen Beemster” voor verhuur genoemde criteria wordt voldaan.

6.2 Onderhoudsovereenkomst

Het kan voorkomen dat een bepaald stuk gemeentegrond in de ogen van een bewoner of de buurt verbetering kan gebruiken, maar het niet verkocht kan worden als restgroen. In deze gevallen kan overwogen worden om de grond in de vorm van een onderhoudsovereenkomst als restgroen uit te geven. Uitgangspunt bij het aangaan van een onderhoudsovereenkomst is dat het restgroen openbaar toegankelijk dient te blijven.

In de door de gemeente Beemster gehanteerde onderhoudsovereenkomst wordt opgenomen dat de onderhoudsplichtige geen financiële tegenprestatie richting de gemeente verschuldigd is. De onderhoudsplichtige zorgt voor het onderhoud en mag de grond met behoud van het openbare karakter gebruiken. Voor de gemeente betekent het aangaan van een onderhoudsovereenkomst een besparing op het groenonderhoud.

Beleidslijn 7

In uitzonderlijke gevallen kan een onderhoudsovereenkomst worden aangegaan, onder de voorwaarde dat de strook openbaar blijft.

7 Handhaving

Hoewel er in de gemeente Beemster niet is geïnventariseerd of er sprake is van illegale ingebruikname van gemeentegrond, bestaat de mogelijkheid dat dit in de toekomst wel aan de orde zal zijn. Om illegaal grondgebruik te beëindigen zal het voor kunnen komen dat de gemeente Beemster voor het terugvorderen van de grond een handhavingstraject moet opstarten. Een handhavingprocedure op illegaal grondgebruik zou zowel vanuit de publiek- als privaatrechtelijke kant ingestoken kunnen worden.

Indien dergelijke zaken zich voordoen zal hiervoor een individuele aanpak en oplossing gecreëerd worden. Als oplossing kan bijvoorbeeld legalisatie door middel van verkoop worden overwogen, waarbij dezelfde toetsingscriteria en voorwaarden gelden als bij een regulier verzoek voor aankoop van restgroen.

Beleidslijn 8

Indien er gehandhaafd moet worden op illegale ingebruikname van gemeentegrond zal per casus een individuele aanpak gecreëerd worden.

8 Vastgesteld beleid

Door het vaststellen van deze beleidsnota restgroen voor de gemeente Beemster zal uitgifte van restgroen aan de hand van de volgende beleidsregels uitgevoerd worden.

1. De gemeente Beemster maakt het onder voorwaarden mogelijk om restgroen uit te geven.
2. Bij uitgifte van restgroen worden de in de “Beleidsnotitie restgroen Beemster” opgenomen uitgiftecriteria gehanteerd.
3. Aanvragen die maximaal 100 m² restgroen bevatten worden middels een collegebesluit afgehandeld.
4. Het voornemen tot verkoop van restgroen met een oppervlakte van meer dan 100m² wordt vooraf ter kennis aan de gemeenteraad gegeven. Hieruit voortvloeiende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming door het college.
5. Restgroen wordt gedurende het jaar 2017 verkocht voor een prijs van €145 per m², de verkoopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.
6. Restgroen kan worden verhuurd indien er aan de in de “Beleidsnotitie restgroen Beemster” voor verhuur genoemde criteria wordt voldaan.
7. In uitzonderlijke gevallen kan een onderhoudsovereenkomst worden aangegaan, onder de voorwaarde dat de strook openbaar blijft.
8. Indien er gehandhaafd moet worden op illegale ingebruikname van gemeentegrond zal per casus een individuele aanpak gecreëerd worden.