



Uitgangspunten voor keuze eigendom en openbaarheid in projecten

Doel: Zorgvuldige, eenduidige keuzes, duidelijke eenheden en logische grenzen. Functioneren van (openbare) ruimte op langere termijn.

	PUBLIJK - OPENBAAR	PRIVAAT - NIET OPENBAAR	PRIVAAT - OPENBAAR	VERTICAAL GESPLITST EIGENDOM
wat	Openbaar gebied waarbij ieder vrij verkeer mogelijk is. Gemeente is eigenaar.	Terrein in eigendom van een private eigenaar of collectief eigendom, en is niet vrij toegankelijk (feitelijk openbaar) of aangewezen als openbaar (juridisch openbaar).	Terrein in eigendom van een private eigenaar of collectief eigendom, maar vrij toegankelijk (feitelijk openbaar). Eventueel aangewezen als openbaar (juridisch openbaar)	Eigendommen liggen boven elkaar. Door middel van opstalrechten wordt een splitsing gemaakt in het eigendom van bijvoorbeeld een parkeergarage en de bovengelegen grond.
juridisch	Gemeente heeft eigendom en daarmee ook de onderhoudsplicht. Gemeente heeft zorg voor de goede staat van de weg en de zorg voor het regelen van gedrag (openbare orde en veiligheid). Gemeente is risico-aansprakelijk voor de bruikbaarheid van de weg.	Eigenaar heeft onderhoudsplicht. Gemeente heeft geen bemoeienis met gedrag of openbare orde. Geen dwingende rol van gemeente ten aanzien van inrichting, kwaliteit en gebruik. Eigenaar kan het terrein afsluiten. Als de weg niet openbaar is draagt de gemeente ook geen aansprakelijkheid voor de staat van onderhoud.	Eigenaar heeft onderhoudsplicht. Verschil tussen feitelijk openbaar en juridisch openbaar. Feitelijk openbaar: Een erf is voor iedereen toegankelijk, tenzij de eigenaar expliciet aangeeft dat het niet zo is. Eigenaar hoeft niet alle activiteiten op zijn eigendom toe te staan. De eigenaar moet 'normaal' gebruik dulden. Eigenaar mag afsluiten (en daarmee de openbaarheid opheffen)	2 varianten: - Gemeente is eigenaar met opstalrechten voor de onderliggende laag (meestal parkeergarage). - Private grondeigenaar met opstalrechten voor bovengelegen openbare ruimte. De aansprakelijkheid voor schade aan onderliggende parkeergarage kan worden uitgesloten.
wanneer wel	<ul style="list-style-type: none"> Openbaar belang en betekenis/functie voor de omgeving. Gemeente wil zeggenschap uitoefenen op gedrag en gebruik. Gemeente wil dwingende rol ten aanzien van inrichting, kwaliteit en gebruik. Bereikbaarheid van woningen. Toekomstige functies en ruimtevrage. Openbaarheid noodzakelijk, bijvoorbeeld voor toegang hulpdiensten. Als het terrein aansluit op andere, vergelijkbare openbare ruimte. 	<ul style="list-style-type: none"> Terreinen die enkel ten dienste staan van een particulier gebouw en de bewoners. Als de gemeente geen onderhoudsplicht wil, bijv: <ul style="list-style-type: none"> Constructies gekoppeld aan particuliere woningen of gebouwen, zoals toegangspaden, trappen, hellingbanen. Een inrichting, functie, materiaalgebruik, die niet onderhoudbaar is binnen de financiële en technische randvoorwaarden van de gemeente. Als het terrein niet aansluit op overig gemeentelijk eigendom. Als het gewenst is om particulieren mee te laten betalen aan het onderhoud van het terrein 	Als andere keuzes niet passen. Specifieke situaties waarbij eigenaar meer zeggenschap wil hebben over inrichting en beheer, bijvoorbeeld om een meer bijzondere of hogere kwaliteit na te streven.	Alleen als er grote belangen zijn om het maaiveld daadwerkelijk openbaar te maken (zie publiek – openbaar).
wanneer niet	Terreinen met alleen een functie voor gebouw. Terreinen die afgesloten moeten kunnen worden. NOOT: Corporaties mogen woongelegenheden met hun onroerende en infrastructurele aangelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving in stand houden (woningwet)	Bij algemeen openbaar belang.	Bij voorkeur geen woonstraten in mandelig eigendom. Onderhoud civiel technische onderdelen verhardingen, riool, kunstwerken, straatverlichting bij voorkeur bij gemeente.	Deze constructie in het algemeen vermijden, vanwege het risico om in juridische procedures verzeild te raken ('wie is aansprakelijk/verantwoordelijk voor een schade').
aandachtspunt	Ontsluiting woningen via openbare weg (nutsvoorzieningen, huisvuilinzameling, post) (Feitelijk) openbare wegen in kleinere woonwijken/ inbreidingslocaties. Min of meer 'normale' woonomgeving en straat (met toegangswegen, nutsvoorzieningen, openbare verlichting en dergelijke). Voldoen aan gemeentelijke voorwaarden	Parkeerterreinen bij woongebouwen. Voorzieningen die horen bij gebouwen en woningen worden op eigen terrein geplaatst. Denk hierbij aan WKO-systemen, laadpunten voor fietsen of auto's. Nutsvoorzieningen, huisvuilinzameling niet op het terrein.	Eigendom en beheergrenzen zoveel mogelijk duidelijk maken in de inrichting. Afspraken maken over gebruik, beheerkwaliteit en toegestane activiteiten, afsluiten e.d. om latere discussies te voorkomen. Aandacht voor het vastleggen van de afspraken.	Situatie komt in een inbreidende stad vaker voor. Als het onvermijdbaar is zorgen voor goede afspraken om moeilijkheden en juridische procedures in de toekomst te voorkomen.