

Artikel 40 vragen handhaven groenstroken via privaatrechtelijke afspraken in nieuwbouw gebieden

Vragen ex artikel 40 Reglement van Orde

Dordrecht, 11 november 2025

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht.

De CDA-fractie is een warm voorstander van het gemeentelijk beleid om te werken aan **groene en leefbare wijken**, waarbij ook aandacht is voor **collectief groen in voortuinen**. Dit beleid is onder meer zichtbaar in nieuwbouwgebieden zoals de **Patersweg** en **Amstelveijck/Dordts Buiten**. In deze wijken is vaak een **groenstrook in de voortuin** aangelegd, soms met een heg, om zo bij te dragen aan een aantrekkelijk straatbeeld en een groene leefomgeving.

De CDA-fractie heeft uit eerder beleid en uit het **bestemmingsplan van Amstelveijck** begrepen dat dit collectieve groen **privaatrechtelijk is geregeld** via bepalingen in het notariële koopcontract tussen ontwikkelaar en koper. Daarbij is een **kettingbeding** opgenomen, zodat ook toekomstige bewoners aan deze afspraken zijn gebonden. Tevens zijn er afspraken gemaakt over de mogelijkheid voor de gemeente om **boetes op te leggen** wanneer bewoners zich niet aan deze regels houden.

Naar aanleiding van signalen uit onder meer **Krispijn, Amstelveijck** en mogelijk ook andere wijken, heeft de CDA-fractie de volgende vragen aan het college:

1. **Is het college bekend met de verschillende privaatrechtelijke afspraken** die in de diverse nieuwbouwgebieden in Dordrecht zijn vastgelegd met betrekking tot collectief groen? Welke andere gebieden buitenom Patersweg en Amstelveijck kent het college?
2. **Wie is verantwoordelijk voor de handhaving** van deze privaatrechtelijke afspraken in nieuwbouwgebieden: de gemeente, de ontwikkelaar of (een) andere partij(en)?
3. **Hoe beoordeelt het college het verwijderen van collectief groen in voortuinen** binnen deze nieuwbouwgebieden?



4. **Welke acties heeft het college ondernomen of neemt het college** richting bewoners die zich niet houden aan de privaatrechtelijke afspraken over collectief groen? Kan het college inzicht geven in **hoe vaak** er is opgetreden tegen dergelijke overtredingen? Welke consequenties hangen daaraan volgens het college of welke consequenties hebben daaraan gehangen?
5. **Deelt het college de opvatting van de CDA-fractie** dat een **zorgvuldige en consequente handhaving** van deze afspraken essentieel is voor het huidige en toekomstige behoud van collectief groen en de leefbaarheid in de wijken?
6. Welke (additionele) mogelijkheden ziet het college zelf of ziet het college **voor de gemeenteraad** om zorg te dragen voor het behoud van **collectieve groen** na realisatie van nieuwbouwontwikkelingen?

Wij zien uit naar uw beantwoording.

Hartelijke groet,

Jan van Dam Timmers
Theo Oostenrijk
Raadsleden CDA Dordrecht

Bijlagen

1. Voorbeeld tekst notarieel contract



Artikel 23 Inrichtingsvereisten

1. De Koper en de eventueel opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden verbinden zich tegenover de Gemeente voor eigen rekening op het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van de Onroerende zaak, welk gedeelte geen onderdeel is van het (toekomstig) Openbaar Gebied, aan te brengen of te doen aanbrengen en in stand houden casu quo te onderhouden:
 - a. een passende verharding, waaronder begrepen het conform het bepaalde in het Bestemmingsplan vereiste aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, zulks vóór het in gebruik nemen van de bebouwing; en
 - b. een groenvoorziening, zulks uiterlijk binnen een half jaar nadat de bebouwing in gebruik is genomen en rekening houdende met het plantseizoen, een en ander zoals bepaald in het Bestemmingsplan.
2. Bij niet nakoming van het in lid 1 van dit artikel gestelde verbeuren de Koper dan wel de eventueel opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van de Onroerende zaak en de daarop te realiseren bebouwing, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100,-- (eenhonderd euro) voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk bedrag de door de Gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

Artikel 24 Niet nakoming voorschriften beoogd gebruik

1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 23 en de onderhavige voorwaarde, alsmede zolang de Onroerende zaak ingevolgde het bepaalde in artikel 22 nog niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht mag worden vervreemd of met beperkte genotrechten mag worden bezwaard, ook het onder 22 genoemde beding, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in genoemde artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of verlening van beperkt genotrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,-- (vijfentwintig duizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze zoals in lid 1. van dit artikel is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1. van dit artikel bedoelde voorwaarden, als de in lid 1, van dit artikel en het onderhavige artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt genotgerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,-- (vijfentwintig duizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
(enzovoorts)



Artikel 30 Gedoogplicht

1. De Koper dient te dulden dan al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De Koper dient te dulden dat al hetgeen in gevolge lid 1. Is aangebracht, bevestigd blijft.
3. De Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevegd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1, welke de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
4. De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in artikel lid 1.
5. Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen als genoemd in dit artikel een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de Gemeente."

Artikel 11

Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de verplichtingen in de hiervoor onder artikel 10 "Bijzondere bepalingen Verkoop- en Realisatieovereenkomst" omschreven verplichtingen. De verschenen personen verklaarden, handelend als gemeld, bij deze dat, voor het geval de verplichtingen in de hiervoor onder artikel 10 "Bijzondere bepalingen Verkoop- en Realisatieovereenkomst" - voor zover deze verplichtingen een doen inhouden - de Koper zich verplicht jegens de Gemeente, voor wie de verschenen persoon sub 1 dit aanvaardt, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Onroerende Zaak, alsmede bij elke verlening van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente bedoelde verplichtingen op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee het in dit artikel bepaalde in de akte tot levering, vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen. Bij niet nakoming van de hiervoor genoemde verplichtingen is de vervreemder een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

De verkoper neemt de hiervoor verleende rechten aan.

Partijen komen hierbij overeen dat de beoogde derdenwerking ten aanzien van voormeld artikel 22 komt te vervallen na het verstrijken van de in artikel 22 genoemde termijnen, tenzij Partijen hierover andere afspraken overeenkomen ter zake van een verlenging van de in artikel 22 genoemde termijnen."

Voor zover in bovengemelde bepalingen en/of voormelde titel van aankomst verplichtingen voorkomen welke eigenaar verplicht is aan Koper op te leggen, doet zij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door eigenaar voor die derden aangenomen.