



Beleidsnota Snippergroen Wijdmeren 2023

Datum: 11 april 2023

Auteurs: mr. A. (Alex) Aalders

J. (Jacinta) van Ettinger

Inhoud

Inhoud.....	2
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en toepassingsbereik Beleidsnota snippergroen.....	4
1.2 Doel	4
1.3 Definitie snippergroen	4
1.4 Bestaande beleidsnota's	4
2 Uitgiftebeleid en voorwaarden.....	5
2.1 Verkoop	5
2.1.1 Grenzen aan (woon)perceel.....	5
2.1.2 Verkoop aan perceeleigenaar	5
2.1.3 Belang derden	5
2.1.4 Maximaal 100 m ²	6
2.1.5 Staat van overdracht	6
2.1.6 Bestemming.....	6
2.1.7 Groene erfafscheiding	6
2.1.8 Bouwen.....	6
2.1.9 Steigers en taludstroken.....	7
2.2 Verhuur.....	7
2.3 Participatie.....	7
3 Uitgiftecriteria.....	8
3.1 Toetsingscriteria bij verkoop	8
3.1.1 Groenstructuur.....	8
3.1.2 Stedenbouwkundige visie.....	8
3.1.3 Nieuwbouwwijken	8
3.1.4 Klimaatadaptatie	8
3.1.5 Watergang	8
3.1.6 Bodemverontreiniging.....	9
3.1.7 Verkeer	9
3.1.8 Kabels en leidingen	9
3.1.9 Toekomstige ontwikkeling en strategisch grondbezit.....	9
3.1.10 Hardheidsclausule	9
4 Prijzen.....	10
4.1 Grondprijzennotitie	10
4.2 Uniforme grondprijzen.....	10
4.3 Verkoopprijs	10
4.4 Taxatie.....	10
5 Procedure	11

5.1	Verzoek	11
5.2	Herhaald verzoek	11
5.3	Advies tot uitgifte	11
5.4	Privaatrechtelijke beslissing	11
5.6	Aanbod	11
5.7	KLIC-melding.....	11
5.8	Publicatie voornemen tot verkoop.....	12
5.9	Grenscorrectie	12
5.10	Notaris	12
6	Oneigenlijk gebruik gemeenteground	13
6.1	Inleiding	13
6.2	Geen actieve inventarisatie grondgebruik	13
6.3	Vervolg constatering	13
6.3	Proces actualisatie	14
	Stap 1: Aanschrijving	14
	Stap 2: Aanzegging tot ontruiming.....	14
	Stap 3: Tweede aanzegging tot ontruiming	14
	Stap 4: Dagvaarding	14
6.4	Verjaring	15
6.4.1	Uitgangspunten	15
6.4.2	Verjaringsvormen	15
6.4.3	Bezit.....	15
6.4.4	Goede trouw	16
6.4.5	Houderschap	16
6.4.6	Schadevergoeding.....	16
6.4.7	Bewijs beroep op verjaring	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en toepassingsbereik Beleidsnota snippergroen

De huidige beleidsnota snippergroen is voor het laatst geactualiseerd in 2010. Door gewijzigde wet- en regelgeving, welke onder andere volgt uit jurisprudentie, is het wenselijk om de beleidsnota snippergroen te actualiseren. Deze beleidsnota, de Beleidsnota Snippergroen gemeente Wijdmeren 2023, is het gevolg van voornoemde actualisatie.

Deze beleidsnota is enkel van toepassing op de verkoop van snippergroen. Voor de verhuur van snippergroen geldt de Huurnota 2022 gemeente Wijdmeren, welke beschikbaar is via de website van de gemeente Wijdmeren. Aankoop en verkoop van andere gronden (geen snippergroen) vallen niet onder het toepassingsbereik van deze nota. In deze nota worden de uitgiftemogelijkheden en uitgiftecriteria van snippergroen beschreven. De nota biedt een handleiding aan inwoners om te beoordelen of zij in aanmerking kunnen komen voor de aankoop of het gebruik van snippergroen bij hun woning.

1.2 Doel

Deze nota kent de volgende doelstellingen:

- Het vaststellen van eenduidige uitgiftemogelijkheden en uitgiftecriteria, waaraan de uitgifte van snippergroen wordt getoetst;
- Het vaststellen van de procedure voor de uitgifte van snippergroen;
- Het vaststellen van de handelswijze bij onduidelijk of ongeregistreerd gebruik van gemeentegrond.

1.3 Definitie snippergroen

De inhoud van deze nota is specifiek gericht op de uitgifte van snippergroen (waaronder ook valt snippergrijs/openbaar trottoir).

Voor de uitleg van het begrip snippergroen wordt de volgende definitie gehanteerd:

“Snippergroen is openbaar groen zonder belangrijke openbare functie, direct grenzend aan een particulier perceel. Percelen met een oppervlakte groter dan 100 m² worden niet als snippergroen aangemerkt.”

Voor gemeentelijk water wordt per situatie beoordeeld of het gebruik hiervan wordt getoetst op basis van de voorwaarden uit deze beleidsnotitie of ander gemeentelijk beleid. Hetzelfde geldt voor gemeentegrond bij bedrijventerreinen en in het buitengebied.

1.4 Bestaande beleidsnota's

Het beleid voor de verhuur van snippergroen en gemeentegrond is vastgelegd in:

- Huurnota 2022 gemeente Wijdmeren.

De Huurnota 2022 gemeente Wijdmeren blijft naast de Beleidsnota Snippergroen 2023 gemeente Wijdmeren van toepassing.

Het beleid voor de verkoop van snippergroen en gemeentegrond is vastgelegd in:

- Beleidsnota Snippergroen 2010 gemeente Wijdmeren.

Met de vaststelling van de Beleidsnota Snippergroen 2023 vervalt de Beleidsnota Snippergroen 2010 Wijdmeren.

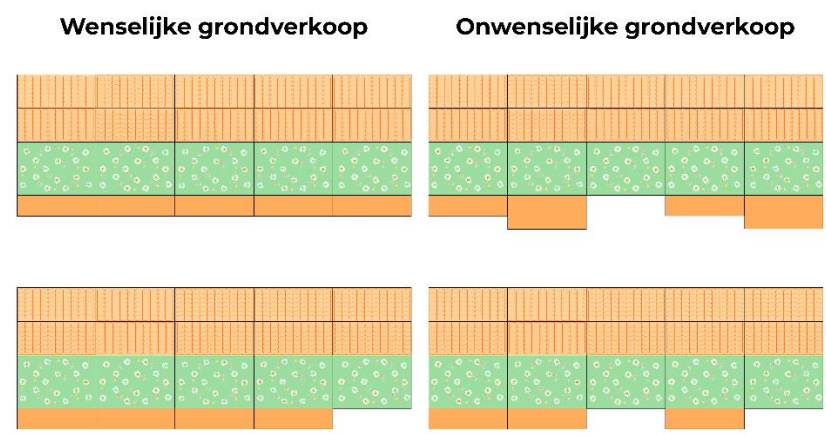
2 Uitgiftebeleid en voorwaarden

2.1 Verkoop

Snippergroen wordt uitgegeven op grond van een ingediend verzoek. Bij verkoop wordt het eigendom van de grond volledig overgedragen en is duidelijk dat alle rechten en plichten bij de nieuwe eigenaar komen te liggen. Bij verhuur blijft het eigendom van de grond bij de gemeente, maar worden er gebruiksafspraken gemaakt met de huurder. Dergelijke afspraken zijn tijd- en persoonsgebonden. Dat brengt met zich mee dat het gebruik een tijdelijk karakter heeft en een huuradministratie bijgehouden moet worden. Verkoop van snippergroen vindt plaats onder de volgende voorwaarden.

2.1.1 Grenzen aan (woon)perceel

Snippergroen wordt alleen verkocht als de grond direct én op logische wijze grenst aan het (woon)perceel. Verkoop van snippergroen mag voor de gemeente niet leiden tot inefficiënt beheer en onderhoud van openbare grond. De grond die overblijft na verkoop moet goed bereikbaar zijn voor de gemeente om deze te kunnen blijven onderhouden. Ook mag verkoop niet leiden tot kanteelvorming of ingesloten eigendommen. De verkoop van gemeentegrond mag niet leiden tot ingesloten stukken gemeentegrond die vanaf de openbare weg niet meer bereikbaar zijn. Bij elk verzoek wordt gekeken hoe de grond zich verhoudt tot het resterend openbaar gebied en eventuele buurpercelen. Bij een groenstrook grenzend aan meerdere woonpercelen kan bijvoorbeeld de voorwaarde worden gesteld dat verkoop enkel mogelijk is indien alle of meerdere burens (een deel van) de grond kopen.



2.1.2 Verkoop aan perceeleigenaar

De gemeente verkoopt enkel aan de eigenaar van een aangrenzend perceel. Verkoop van grond aan een huurder van een aangrenzend perceel is niet wenselijk. De huurder kan dan immers na zijn vertrek nog rechten hebben ten aanzien van de grond, wat een onlogische eigendomssituatie doet ontstaan. Een huurder kan daarom verzocht worden om zijn verzoek in overleg met de eigenaar van het aangrenzend perceel te doen.

2.1.3 Belang derden

Uitgifte van snippergroen mag derden niet nadelig treffen. Wanneer de grond grenst aan meerdere percelen, dan wil de gemeente met alle partijen overeenstemming hebben over de verkoop. Als partijen geen overeenstemming kunnen bereiken, kan dit een aanleiding zijn om de grond niet uit te geven.

2.1.4 Maximaal 100 m²

Gemeentegrond met een oppervlakte van meer dan 100 m² en/of bouwgrond valt niet onder de definitie van snippergroen. Het is mogelijk dat een dergelijk perceel wel voor verkoop in aanmerking komt, maar onder andere voorwaarden dan in dit beleid is uitgewerkt.

2.1.5 Staat van overdracht

De gemeente draagt de grond over in de staat waarin deze zich bevindt op het moment dat de koopovereenkomst tot stand komt. Gewenste aanpassingen aan de grond zijn aan en voor rekening van de koper. Bij de verkoop van snippergroen vindt in beginsel geen bodemonderzoek plaats, tenzij daartoe aanleiding is. Enige schadeclaims wegens bodemverontreiniging worden contractueel uitgesloten.

2.1.6 Bestemming

Snippergroen wordt verkocht voor het beoogd gebruik als tuin/erf. Snippergroen heeft vaak nog een bestemming van openbare aard, zoals de bestemming 'verkeer' of 'groen'. Afhankelijk van de mogelijkheden en waarde die de grond heeft, wordt gekeken of gronden met een andere bestemming dan tuin/erf tevens als snippergroen verkocht kunnen worden.

Het kan voorkomen dat het snippergroen een bestemming heeft die bebouwing toestaat, zoals de bestemming 'wonen'. In beginsel is gemeentegrond meer waard wanneer op de grond ook mag worden gebouwd. Om deze reden kan de gemeente beslissen de grond met dergelijke bestemmingen te laten taxeren. Of de gemeente ook daadwerkelijk overgaat tot het taxeren van de grond voor het vaststellen van de verkoopprijs, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Hierbij wordt vooral gekeken naar de grootte van de aan te kopen grond en de bouwmogelijkheden op het gehele perceel. Niet relevant is of de koper ook daadwerkelijk beoogt de grond aan te kopen om hierop te bouwen.

Gezien het geringe oppervlak van snippergroen, de hoge kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de tijdrovende handelingen tot het herzien van het bestemmingsplan, wijzigt de gemeente de huidige bestemming van de grond in beginsel niet op eigen initiatief. De gemeente zal zich wel inspannen om bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan het privaatrechtelijke grondgebruik te harmoniseren met de publiekrechtelijke regelgeving. Indien de koper eerder wenst dat de huidige bestemming van de grond, conform het geldende bestemmingsplan, overeenstemt met het beoogde gebruik als tuin/erf, dan zal de koper op eigen kosten een publiekrechtelijk verzoek bij de gemeente in moeten dienen tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.1.7 Groene erfafscheiding

Om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en beleving in de wijk te beschermen, kan de gemeente de voorwaarde van een groene natuurlijke erfafscheiding naar het openbaar gebied bij de verkoop van snippergroen (bijvoorbeeld hagen, planten en klimop) stellen. Het is geheel aan koper om hier invulling aan te geven. In het geval van een bestaande erfafscheiding, wordt koper verzocht deze bij de eerstvolgende vervanging hiernaar aan te passen. Het onderhoud van de groene erfafscheiding is voor de koper.

2.1.8 Bouwen

Bouwwerken binnen het beoogde gebruik als tuin/erf zijn toegestaan (bijvoorbeeld een tuinhuis). De koper dient zelf na te gaan welke bouwmogelijkheden er, al dan niet vergunningsvrij, zijn. Dit kan bij het gemeentelijk omgevingsloket of door het bestemmingsplan te raadplegen. Indien de verkoop van snippergroen dermate grote uitbreidings- of bouwmogelijkheden met zich meebrengt, kunnen er aanvullende voorwaarden worden gesteld en kan de grond anders gewaardeerd worden.

2.1.9 Steigers en taludstroken

Bij de verkoop van snippergroen grenzend aan het water kunnen ook steigers en taludstroken, als onderdeel van het snippergroen, worden verkocht. Hiervoor kunnen in sommige gevallen nadere eisen en voorwaarden worden gesteld (zoals het gebruik van steigers, onderhoudsstroken en natuurvriendelijke oevers) die eventueel ook notarieel worden vastgelegd. In het geval van een beschoeiing zal deze tevens verkocht worden. De gemeente kan hiervoor een korting verstrekken op de totale grondprijs. Per situatie zal worden bepaald welk bedrag in mindering wordt gebracht. Het onderhoud en de vervanging de beschoeiing zijn na de verkoop voor rekening en verantwoordelijkheid van de koper. Hierbij dient de koper tevens rekening te houden met de Keur (en de Waterwet).

2.2 Verhuur

Als verkoop van snippergroen niet mogelijk of wenselijk is, kunnen er desondanks redenen zijn om de grond tijdelijk uit te geven. De tijdelijke aard kan voor zowel inwoners als voor de gemeente een oplossing zijn als de grond gereserveerd is voor toekomstige ontwikkelingen of partijen in afwachting zijn van verkoop van de grond. In die gevallen kan de gemeente overwegen om de grond te verhuren. Bij verhuur van snippergroen zijn dezelfde voorwaarden van toepassing als bij de verkoop van snippergroen, deze voorwaarden staan omschreven in de Huurnota 2022 gemeente Wijdmeren.

2.3 Participatie

Er bestaan situaties waarin het verkopen of verhuren van snippergroen niet mogelijk is of de bewoner hier zelf geen voorkeur aan geeft. Een mogelijkheid die de gemeente Wijdmeren in sommige gevallen biedt, is “participatie in het groen” door De Appelboom.

Hierbij wordt het beheer en onderhoud (gedeeltelijk) overgedragen aan de participant onder de voorwaarde dat het stuk gemeentegroen het openbaar karakter behoudt en onderdeel blijft van de openbare ruimte. Het is bij participatie dus niet mogelijk om het groen als privé-eigendom toe te eigenen of te gebruiken door het bij de tuin te betrekken middels een erfafscheiding of het plaatsen van goederen.

Meer informatie over “participatie in het groen” kan worden opgevraagd via www.deappelboom.nl.

3 Uitgiftecriteria

3.1 Toetsingscriteria bij verkoop

Elk verzoek tot koop van gemeentegrond wordt getoetst aan verschillende gemeentelijke belangen en beleidsterreinen. Deze beleidsterreinen komen samen in de uitgiftecommissie, waar toetsing van het verzoek plaatsvindt. Met deze toetsing wordt beoordeeld of de uitgifte past binnen de bestaande én toekomstige fysieke leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit. Om inzicht te geven in deze afweging zijn vaste toetsingscriteria opgesteld. Hierna volgt een opsomming van veelvoorkomende onderdelen. Deze opsomming is niet limitatief en kan altijd, afhankelijk van factoren en toekomstige ontwikkelingen, aangevuld worden.

3.1.1 Groenstructuur

Openbaar groen geeft structuur en kwaliteit aan de woon- en leefomgeving en heeft een groot aandeel in de ruimtelijke belevingswaarde. Openbaar groen kan ook een afschermdende functie of bufferfunctie hebben (bijvoorbeeld bij bouwwerken, voet- en fietspaden, speelplaatsen etc.). Groenstroken met een landschappelijke, (cultuur)historische of archeologische waarde en groenstroken in beschermde dorpsgezichten komen niet voor uitgifte in aanmerking. Dat geldt ook als er zich in de gemeentegrond monumentale, waardevolle, kwetsbare en/of zorgbehoevende bomen bevinden.

Als de gemeentegrond dus deel uitmaakt van de groenstructuur in de wijk of een beeldbepalend karakter heeft, dan komt de grond niet in aanmerking voor verkoop. Ook als de grond deze functie niet heeft kan verkoop ongewenst zijn als het 'verharding' of 'verstening' tot gevolg heeft (bijvoorbeeld bij inritten en parkeergelegenheid).

3.1.2 Stedenbouwkundige visie

Als de gemeentegrond nauw verbonden is met de stedenbouwkundige structuur en de groenstructuur van de wijk, is verkoop niet wenselijk. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke leefkwaliteit waarbij wordt gekeken naar de bijdrage van de gemeentegrond in de beleving en inrichting in de wijk. Denk hierbij aan gemeentegrond die bij verkoop parkeerterreinen en/of grote speelvoorzieningen afschermt van de woningen. Gemeentegrond en de betreffende functie onttrekken aan het openbaar gebied kan de beoogde stedenbouwkundige structuur en/of groenstructuur in de wijk aantasten.

3.1.3 Nieuwbouwwijken

Bij nieuwbouwwijken zijn de groenstructuur en de openbare ruimte een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige visie. Bij nieuwbouwwijken zal daardoor weinig tot geen sprake zijn van snippergroen. In nieuwbouwwijken is de gemeente daarom zeer terughoudend met het uitgeven van grond.

3.1.4 Klimaatadaptatie

De toenemende klimaatverandering maakt dat we moeten anticiperen op de verandering in het klimaat. Onder klimaatadaptatie voert de gemeente aanpassingen door om kwetsbaarheid voor de klimaatverandering te verminderen. Het openbaar gebied heeft hierin een belangrijke functie voor de gemeente. Openbaar groen zorgt bijvoorbeeld voor de opvang van water en aanwezige bomen zorgen voor schaduw en koelte. Hiermee kunnen wateroverlast en hittestress worden beperkt of voorkomen. Als het groen op enige wijze bijdraagt of in de toekomst kan bijdragen aan de klimaatadaptatie, kan besloten worden om de gemeentegrond niet te verkopen.

3.1.5 Watergang

Verkoop van (delen van) watergangen en schouwstroken vindt niet plaats als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast en/of het onderhoud hierdoor wordt belemmerd.

3.1.6 Bodemverontreiniging

De kwaliteit van de bodem of het grondwater kan aanleiding geven om de gemeentegrond niet te verkopen dan wel onder aanvullende voorwaarden (bijvoorbeeld saneringsafspraken) uit te geven.

3.1.7 Verkeer

De uitgifte van gemeentegrond mag geen nadelige gevolgen hebben op de bestaande en toekomstige verkeersverbindingen, infrastructuur en verkeersveiligheid. Dit brengt met zich mee, dat om over te gaan tot succesvolle verkoop, geen straatmeubilair in en/of op de te verkopen gemeentegrond aanwezig is.

Verkoop kan vanuit verkeersoverweging worden uitgesloten of er kunnen in dit kader beperkingen worden opgelegd (bijvoorbeeld vrije zichthoeken en hoogtebeperkingen). In het geval van een hoge parkeerdruk wordt grond niet uitgegeven als deze grond ook omgevormd kan worden voor de realisatie van openbare parkeergelegenheid.

3.1.8 Kabels en leidingen

Gemeentegrond waarin zich kabels en leidingen op óf in de grond bevinden of waarvoor plannen liggen voor toekomstige kabels en leidingen (bijvoorbeeld bij een tracé), wordt doorgaans niet verkocht. De gemeente en netbeheerders geven er namelijk de voorkeur aan dat hun netwerk (en een eventuele werkstrook) in het openbaar gebied ligt en daarmee goed toegankelijk blijft. In uitzonderlijke situaties kan in overleg met de netbeheerder en/of areaalbeheerders worden besloten tot verkoop, mits er een zakelijk recht wordt gevestigd om de bereikbaarheid en het voorkomen van schade te waarborgen. Een andere mogelijkheid kan zijn om de kabels en leidingen te verleggen. Dit is enkel mogelijk als er een geschikte alternatieve locatie is en de netbeheerder en/of areaalbeheerder hiermee instemt. Kosten verbonden aan het verleggen komen geheel voor rekening van de koper. Huisaansluitingen kunnen hierop een uitzondering zijn. Dit wordt per situatie beoordeeld.

3.1.9 Toekomstige ontwikkeling en strategisch grondbezit

Gemeentegrond waarvan de gemeente verwacht in de toekomst nog belang bij te hebben bij ruimtelijke ontwikkelingen, wordt niet verkocht. Dit kunnen nieuwe ontwikkelingen zijn, maar ook herinrichtingsplannen. Dergelijke gronden worden als strategisch grondbezit beschouwd.

3.1.10 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van het beleid indien de toepassing van het beleid in een concreet geval naar haar oordeel leidt tot een ongewenste situatie.

4 Prijzen

4.1 Grondprijzen

De grondprijzen voor snippergroen zullen tezamen met deze beleidsnotitie bestuurlijk worden vastgesteld met inachtneming van het taxatierapport van Veerman makelaars – taxateurs d.d. 13 september 2023.

4.2 Uniforme grondprijzen

Vanwege een uniform beleid hanteert de gemeente uniforme grondprijzen. Deze prijzen gelden voor snippergroen binnen de gehele gemeente Wijdemerem.

4.3 Verkoopprijs

De verkoopprijs voor snippergroen is een tarief per vierkante meter en is exclusief kosten koper. Alle bijkomende kosten zoals de overdrachtsbelasting, kadasterkosten en de notariskosten komen voor rekening van de koper. Voor moeilijk bereik- of beheersbaar snippergroen of steigers of taludstroken kan een gereduceerd tarief gehanteerd worden. Bij de verkoop van beschoeiing is er een reductie per strekkende meter in het geval van uit te voeren (eventueel achterstallig) onderhoud. Het gereduceerde tarief of de reductie per strekkende meter zijn afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

4.4 Taxatie

Bij verkoop van percelen groter dan 100 m² wordt de verkoopprijs bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie. Deze stroken grond vallen niet onder de definitie van snippergroen. De gemeente geeft hier opdracht toe. De kosten van een taxatie komen voor rekening van de koper. Ook kan in bijzondere gevallen gemotiveerd worden afgeweken van de genoemde prijzen, zoals bij gronden met een bijzondere bestemming.

5 Procedure

5.1 Verzoek

Een verzoek tot koop van gemeentegrond kan vrijblijvend ingediend worden via de gemeentelijke website www.wijdemeren.nl/grondzaken. Een verzoek dient ten minste voorzien te zijn van de volgende informatie:

- Een tekening en/of foto's waarop duidelijk wordt aangegeven waar de grond zich bevindt;
- Een inschatting van de grootte van de grond;
- Een toelichting op het gewenste gebruik en de inrichting van de grond;
- Een vermelding of men eigenaar of huurder is van het aangrenzende perceel;
- Contactgegevens van de aanvrager.

5.2 Herhaald verzoek

Een herhaald verzoek wordt niet in behandeling genomen tenzij er sprake is van gewijzigde feiten of omstandigheden.

5.3 Advies tot uitgifte

Elk verzoek tot koop wordt getoetst aan het vastgestelde uitgiftebeleid (hoofdstuk 2) en de uitgiftecriteria (hoofdstuk 3). Op basis hiervan wordt door de betrokken vakafdelingen, die tezamen de uitgiftecommissie vormen, een advies tot uitgifte gevormd. Hieruit volgt een beslissing om wel of niet over te gaan tot uitgifte van de gemeentegrond en onder welke voorwaarden.

5.4 Privaatrechtelijke beslissing

Het wel of niet uitgeven van gemeentegrond valt onder de privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente. Een bestuursrechtelijk bezwaar of beroep op deze beslissing is daarom niet mogelijk.

5.6 Aanbod

Bij een positieve beslissing op het verzoek wordt er een concreet aanbod gedaan. Dit aanbod is na het verzenden van de aanbiedingsbrief, één maand geldig.. Hierna kunnen er aan het aanbod geen rechten meer worden ontleend. Een aanbod wordt gedaan onder de vastgestelde voorwaarden uit onderhavig beleid en is niet onderhandelbaar.

5.7 KLIC-melding

Indien er sprake is van een positieve beslissing doet de gemeente een KLIC-melding bij het Kadaster om de aanwezigheid van kabels en/of leidingen in de te verkopen grond te controleren. De kosten hiervan neemt de gemeente voor haar rekening.

Wanneer kabels en/of leidingen in de te verkopen grond liggen, zal de koper, eventueel met ondersteuning van de gemeente, de eigena(a)r(en) van de aanwezige kabels en/of leidingen contacteren met het verzoek om toestemming te verlenen voor de voorgenomen verkoop. LET OP: het verzoek tot aankoop van de gemeentegrond kan als resultaat van deze stap nog worden afgewezen, indien de gemeente geen toestemming verkrijgt voor de voorgenomen verkoop.

In het geval dat de gemeente toestemming verkrijgt voor de voorgenomen verkoop, kan mogelijk een zakelijk recht gevestigd worden ten behoeve van de aanwezige kabels en/of leidingen. Eventuele aanvullende bepalingen die de gemeente ontvangt van de eigena(a)r(en), zullen aan de koopovereenkomst worden gehecht. De extra notariskosten die dit met zich meebrengt, zijn voor rekening van de koper.

5.8 Publicatie voornemen tot verkoop

Het voornemen van de gemeente om snippergroen te verkopen wordt openbaar gepubliceerd in het kader van transparantie en inzicht in de selectieprocedure (zowel op de gemeentelijke website www.wijdmeren.nl/vastgoedaanbod als in de krant). De gemeente beroept zich op de uitzondering in het kader van Didam, namelijk dat sprake is van één serieuze gegadigde, doordat enkel deze gegadigde grenst aan de betreffende grond. Eventuele andere gegadigden kunnen zich in een periode van drie weken melden als mede-geïnteresseerden in de aan te kopen grond. Indien binnen deze drie weken een of meerdere andere belangstellende(n) zich melden middels een gemotiveerde reactie, die tevens voldoet aan de toetsingscriteria en net als de indiener van het verzoek eigenaar zijn van een aangrenzend perceel, dan zal de verkoop aan de oorspronkelijke geïnteresseerde worden heroverwogen.

5.9 Grenscorrectie

De gemeente zal een grenscorrectie aanvragen bij het Kadaster, waarna de aan te kopen grond een nieuw perceelnummer krijgt. De landmeter zal de nieuwe grenzen aanwijzen, waarbij/zodat het exacte oppervlak/grootte van de aan te kopen grond tevens inzichtelijk wordt. Voor het uitzetten van de nieuwe grenzen zal de koper tevens worden uitgenodigd. De kosten voor de grenscorrectie komen voor rekening van de koper. De actuele prijzen en voorwaarden staan weergegeven op de website van het Kadaster.

5.10 Notaris

Wanneer de koopovereenkomst door alle partijen is ondertekend, zal de koper de notaris verzoeken om een akte op te stellen. De notariskeuze ligt bij de koper en kan door de koper worden ingevuld op de koopovereenkomst. Het staat de koper vrij om bij diverse notariskantoren een offerte op te vragen. De akte zal in bijzijn van de koper gepasseerd worden. Alle notariskosten komen voor rekening van de koper.

6 Oneigenlijk gebruik gemeentegrond

6.1 Inleiding

Op verschillende plekken binnen de gemeente maken inwoners al gebruik van gemeentegrond. Een veel voorkomende situatie is dat een strook gemeentegrond bij de tuin is getrokken en als zodanig wordt gebruikt voor privédoeleinden. Dit gebruik is niet altijd duidelijk vastgelegd. Daarom wil de gemeente deze onduidelijke situaties graag oplossen en waar mogelijk het gebruik van de grond voort laten zetten door de grond te verkopen of te verhuren aan de gebruiker.

Het uitgangspunt hierbij is dat de feitelijke en de juridische situatie zoveel mogelijk met elkaar in overeenstemming worden gebracht. Hierbij is het gelijkheidsbeginsel erg belangrijk. De gemeente vindt dat de voorwaarden van het gebruik van gemeentegrond voor nieuwe én bestaande gebruikers zoveel mogelijk gelijk moet zijn. Dat is natuurlijk wel zo eerlijk.

Daarnaast heeft de gemeente de wettelijke plicht (artikel 160 lid 3 Gemeentewet) om verjaring en verlies van recht of bezit tegen te gaan en zo haar eigendommen te beschermen. De gemeente moet goed op haar eigendommen letten en daar niet onachtzaam mee omgaan, want de grond is in beginsel bestemd voor publieke doeleinden.

Het zonder overleg in gebruik nemen van gemeentegrond kan voor problemen en belemmeringen zorgen in de fysieke leefomgeving en de verkeersveiligheid. Duidelijke afspraken over hoe gemeentegrond gebruikt en ingericht kan worden zijn dus nodig.

6.2 Geen actieve inventarisatie grondgebruik

Het oneigenlijk grondgebruik wordt inzichtelijk door feitelijke grenzen te vergelijken met de kadastrale grenzen en gegevens uit de openbare registers. Daar waar deze grenzen niet met elkaar overeenkomen is verder onderzoek nodig en is mogelijk sprake van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. De gemeente is momenteel niet actief bezig met het inventariseren van in gebruik genomen gemeentegrond, maar onderneemt bij constatering van oneigenlijk grondgebruik, afhankelijk van de situatie, wél actie.

6.3 Vervolg constatering

Als is geconstateerd dat er gemeentegrond wordt gebruikt, onderzoekt de gemeente de mogelijkheden tot het actualiseren van dit gebruik. Aan de hand van het vastgestelde uitgiftebeleid en de uitgiftecriteria in deze beleidsnota (hoofdstuk 2 en 3) wordt getoetst of verkoop of verhuur mogelijk is. Hierbij houdt de gemeente ook rekening met de voorgeschiedenis en de mogelijke omstandigheid dat de grond al geruime tijd geen publieke functie meer heeft.

6.3 Proces actualisatie

Het actualiseren van gemeentegrond bestaat uit een aantal stappen afhankelijk van de mogelijkheden en de handelwijze van gebruikers. Om zoveel als mogelijk gelijk te handelen wordt dit proces hierna stapsgewijs omschreven. De genoemde termijnen zijn indicatief. Omstandigheden kunnen aanleiding geven tot het verlengen van reactietermijn of het versturen van meerdere herinneringen.

Stap 1: Aanschrijving

In een eerste informele aanschrijving worden inwoners geïnformeerd over het mogelijke gebruik van gemeentegrond. In deze brief wordt geïnformeerd over de bevindingen van de gemeente van het gebruik, de kenmerken van de grond en over de wijze waarop het gebruik (indien mogelijk) kan worden voortgezet.

Bestaat de mogelijkheid tot verkoop of verhuur, dan doet de gemeente een aanbod. Inwoners worden in de gelegenheid gesteld hier binnen 6-8 weken op te reageren. Reageren inwoners positief op het aanbod, dan stelt de gemeente een overeenkomst op. Is de overeenkomst aangegaan en uitgevoerd dan is het proces afgerond.

Reageren inwoners niet positief op het aanbod, dan volgt een verzoek tot ontruiming. In dit geval zal mogelijk discussie zijn over het eigendom van de grond waarbij eerst een beroep op verjaring ter beoordeling is ingediend. Hierop volgt eerst een reactie, waarna inwoners eventueel ook nog opnieuw kunnen reageren op het eerdere aanbod. Bij een volharding in het standpunt volgt alsnog een verzoek tot ontruiming.

Bij een geheel uitblijvende reactie volgt na de reactietermijn een informele herinnering. Als inwoners na twee weken wederom niet reageren, dan volgt een aanzegging tot ontruiming.

Is verkoop of verhuur niet mogelijk, dan verzoekt de gemeente inwoners de grond vrij te maken en op te leveren binnen een bepaalde termijn. In dit geval volgt hierna stap 3.

Stap 2: Aanzegging tot ontruiming

Inwoners die niet positief reageren op het aanbod en het gebruik dus niet onder die voorwaarden willen voortzetten, ontvangen het verzoek om de grond te ontruimen. Zij worden in de gelegenheid gesteld om de grond zelf te ontruimen. Dat houdt in dat alle aangebrachte beplanting, verharding, erfafscheidingen en eventuele opstallen verwijderd dienen te worden voor eigen rekening en risico. Hiervoor wordt een termijn gesteld ca. 2-3 maanden. Indien daar aanleiding toe is kan er in gezamenlijk overleg een andere termijn of andere oplevereisen worden afgesproken.

Stap 3: Tweede aanzegging tot ontruiming

Na het verstrijken van de oplevertermijn controleert de gemeente of de grond ontruimd is. Is de grond ontruimd dan richt de gemeente de grond zo snel mogelijk, rekening houdend met het plantseizoen en bij voorkeur gelijktijdig met de herinrichting, opnieuw in. Hierna is het proces afgerond.

Als de grond niet ontruimd is, wordt er een herinnering gestuurd met een nieuwe ontruimingstermijn van 4 weken. Dit is de laatste brief voordat de gemeente verdere (juridische) stappen gaat onderzoeken.

Stap 4: Dagvaarding

Als de termijn van 4 weken is verstreken, controleert de gemeente opnieuw of er aan het ontruimingsverzoek is voldaan. Is de grond ontruimd dan richt de gemeente de grond alsnog zo snel mogelijk, rekening houdend met het plantseizoen en bij voorkeur gelijktijdig met de herinrichting, opnieuw in. Hiermee is het proces afgerond.

Is er wederom geen gehoor gegeven aan het ontruimingsverzoek dan vraagt de gemeente aan de rechter een machtiging tot ontruiming. In het Nederlandse recht geldt het verbod van eigenrichting. Dit houdt in dat de gemeente niet op eigen initiatief de grond mag ontruimen, zolang er discussie is over de vraag wie eigenaar is van de grond. Om die reden is de gemeente verplicht een rechterlijke machtiging te vragen. De kosten die gepaard gaan met deze procedure worden op inwoners verhaald.

Voorafgaand aan een dagvaarding zal onderzocht worden of er een mogelijkheid is om alsnog tot afspraken te komen, bijvoorbeeld door het (nogmaals) aangaan van een persoonlijk gesprek of zelfs met behulp van bemiddeling of mediation. Het dagvaarden van inwoners wordt door de gemeente niet licht opgevat.

6.4 Verjaring

Als gemeentegrond al lange tijd wordt gebruikt, dan kan er na een bepaalde termijn sprake zijn van verjaring. Verjaring houdt in dat na verloop van een bepaalde tijd een bepaalde rechtsvordering niet meer opeisbaar is. Bij verjaring van grond betekent dit dat het eigendomsrecht van de oorspronkelijke eigenaar, in dit geval de gemeente, overgaat op de inbezitnemer doordat de rechtsvordering tot opeising van de grond is verjaard.

6.4.1 Uitgangspunten

De gemeente hanteert bij verjaring een aantal uitgangspunten op basis van landelijke wetgeving en rechtspraak:

- Het eigendom is in Nederland heel goed beschermd. Van verjaring is niet snel sprake. Dit geldt in het bijzonder voor gemeentegrond. Een beroep op verjaring dient dan ook aan strikte vereisten te voldoen.
- Degene die zich op verjaring beroept, moet kunnen bewijzen dat er sprake is van verjaring.
- Is sprake van verjaring, dan werkt de gemeente in beginsel mee aan de erkenning van deze verjaring.
- Het in bezit nemen en houden van gemeentegrond, wetende dat deze grond eigendom is van de gemeente, is onrechtmatig en kan leiden tot een schadevergoeding.
- Bij eventuele toewijzing van het beroep op verjaring draagt de verkrijger de kosten van inschrijving van verjaring in de openbare registers. De gemeente vergoedt niet de eventueel gemaakte kosten die met een beroep op verjaring samenhangen.

6.4.2 Verjaringsvormen

Verjaring kent twee vormen; verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring:

- Bij verkrijgende verjaring geldt een verjaringstermijn en onafgebroken bezit van tien jaar en moet er sprake zijn van handelen te goeder trouw;
- Bij bevrijdende verjaring geldt een verjaringstermijn en onafgebroken bezit van twintig jaar, waarbij handelen te goeder trouw geen vereiste is.

6.4.3 Bezit

Bij beide verjaringsvormen moet er sprake zijn van onafgebroken bezit. Bezit betekent dat iemand de gemeentegrond minimaal tien dan wel twintig jaar voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig in gebruik heeft gehad.

Het kan per situatie verschillen of er sprake is van bezit. Het gaat erom welke handelingen zijn verricht op de betreffende gemeentegrond en hoe de grond er uit heeft gezien. Voor een geslaagd beroep op verjaring is het belangrijk dat degene die de grond in gebruik heeft genomen, zich echt als eigenaar van de grond gedraagt. Ook moet het voor iedereen duidelijk zijn dat de

oorspronkelijke eigenaar (de gemeente) geen macht meer heeft over de grond. Dit betekent dat uit objectief bewijsmateriaal moet blijken dat men de macht van de gemeente over deze strook grond heeft overgenomen en dat dit alles tien dan wel twintig jaar geleden is begonnen.

De rechtspraak is streng over welke handelingen voldoende zijn om van bezit en inbezitname van grond te spreken. Zo kan het volledig omheinen van de grond met een ondoordringbare haag of een permanent hekwerk, met de bedoeling om de eigendomsgrens aan te geven, gezien worden als een bezitsdaad in sommige gevallen. De gemeentegrond vormt één geheel met het eigen perceel en is ontoegankelijk gemaakt voor de oorspronkelijke eigenaar.

Het enkel beplanten, verharderen en onderhouden van gemeentegrond is volgens de rechtspraak niet genoeg om van een inbezitname te spreken. Dit zien we alleen als het gebruik en onderhoud van grond. Voor een geslaagd beroep op verjaring is het dus noodzakelijk om aan te tonen dat de gemeentegrond niet alleen wordt gebruikt, maar ook daadwerkelijk onafgebroken in bezit is.

6.4.4 Goede trouw

Goede trouw is één van de vereisten bij een beroep op verkrijgende verjaring. Van goede trouw is sprake als men niet wist - en ook niet kon óf behoorde te weten - dat er gemeentegrond in gebruik is en deze grond niet tot het eigen perceel behoort.

Vaak is men zich niet bewust van het gebruik van gemeentegrond. De beoordeling van goede trouw bij verjaring is echter juridisch. Als er geen sprake is van goede trouw dan betekent dit niet dat het gebruik met 'opzet' is.

6.4.5 Houderschap

Van verjaring kan geen sprake zijn als men houder is (geweest) van de gemeentegrond. Men is bijvoorbeeld houder als er met de gemeente een (mondelinge) huur- of gebruiksovereenkomst is afgesloten, dan wel op andere wijze door de gemeente toestemming is gegeven voor het gebruik van de grond. Men wist in dat geval dat de grond niet bij het eigen perceel behoorde en hield daarmee de grond voor de gemeente. Ook als men in het verleden het eigendom van de gemeente heeft erkend, kan dit een geslaagd beroep op verjaring in de weg staan.

6.4.6 Schadevergoeding

Bij een geslaagd beroep op verjaring verliest de gemeente haar grond. Uit de rechtspraak blijkt dat eigendomsverlies door verjaring het gevolg kan zijn van onrechtmatig handelen. In sommige gevallen kan de gemeente daarom een schadevergoeding eisen van de nieuwe eigenaar. Wanneer de gemeente hier gebruik van maakt dan zal de schadevergoeding doorgaans een geldbedrag zijn. Hierbij wordt de actuele grondprijs van de gemeentegrond gehanteerd. De gemeente kan daarnaast de teruglevering van de grond eisen. De gemeente zal haar grond terugeisen bij een dringende reden, bijvoorbeeld wanneer de grond nodig is voor een herinrichting van het openbaar gebied, of indien er kabels en leidingen in de grond liggen die toegankelijk moeten blijven.

6.4.7 Bewijs beroep op verjaring

Wanneer een gebruiker van gemeentegrond zich beroept op verjaring van de grond, zal de gebruiker moeten aantonen dat er sprake is van onafgebroken bezit gedurende tien dan wel twintig jaar. De bewijslast ligt dus bij degene die een beroep op verjaring doet. Voor een geslaagd beroep op zowel verkrijgende als bevrijdende verjaring moet er overtuigend bewijs aangeleverd worden. Dit kunnen gedateerde foto's, video's of ander beeldmateriaal zijn, facturen of andere documenten die aantonen dat en door wie er 'bezitsdaden' zijn gepleegd, wanneer en over welke periode. Zonder bewijs zal de gemeente het beroep op verjaring niet in behandeling nemen en op formele gronden afwijzen.