



Gemeente Mook en Middelaar

Beleid reststroken

Postadres

Postbus 200, 6585 ZK Mook

Bezoekadres

Raadhuisplein 6, Mook

Telefoon

Tel. 024-6969111

E-mail

gemeente@mookenmiddelaar.nl

Internet

www.mookenmiddelaar.nl



BELEID RESTSTROKEN 2017

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
2	ALGEMENE BEPALINGEN.....	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Begrippen.....	6
2.3	Afkortingen.....	7
2.4	Vergunningsvrij bouwen	7
2.5	Openbaar toegankelijk gebied.....	7
2.5.1	Groen.....	7
2.5.2	Wegen	8
2.6	Achtererfgebied.....	8
2.6.1	Voorgevel.....	8
2.6.2	Feitelijke situatie	9
2.6.3	Denkbeeldige lijn van achtererfgebied	9
2.7	Voor en achtererfgebied visueel weergegeven.....	11
3	VORMEN VAN UITGIFTE.....	12
3.1	Inleiding.....	12
3.2	Verkoop.....	12
3.3	Verhuur	12
3.4	Bruikleen	13
3.5	Erfpacht.....	13
4	TOETSINGSCRITERIA	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Ruimtelijke toetsingscriteria.....	14
4.2.1	Aangrenzend aan woonperceel.....	14
4.2.2	Groenvisie/landschapsschoon.....	14
4.2.3	Omgevingsscan	15
4.2.4	Verkeersveiligheid / toegang voor hulpverlening	15
4.2.5	Bezwaren vanuit ruimtelijke ontwikkeling.....	16
4.2.6	Bestemmingsplan	16
4.2.7	Kabels, leidingen en het gemeentelijk riooltracé	17
4.2.8	Historisch onderzoek m.b.t. de bodemgesteldheid	17
4.3	Juridische toetsingscriteria	17

4.3.1	Nota Grondbeleid.....	17
4.3.2	Strategische grond	18
4.3.3	Eigendom woning	19
5	UITGIFTEPRIJZEN	20
5.1	Inleiding.....	20
5.2	Uitgifteprijs verkoop.....	20
5.3	Uitgifteprijs voorerfgebied.....	20
5.4	Uitgifteprijs achtererfgebied.....	21
5.5	Uitgifteprijs verhuur	22
6	BESLISSINGSSHEMA.....	23
6.1	Schema.....	23
6.2	Toelichting schema	24
6.2.1	Aanvraag.....	24
6.2.2	Ontvangstbevestiging.....	24
6.2.3	Vergaren benodigde informatie voor interne behandeling	24
6.2.4	Beoordelen toetsingscriteria.....	25
6.2.5	Te volgen procedure	25
7	VERJARING	26
7.1	Inleiding.....	26
7.2	Soorten verjaring.....	26
7.3	Procedure	26
8	HANDHAVING	27
8.1	Inleiding.....	27
8.2	Handhavingsmethoden	27
8.3	Procedure	27
9	OVERIGE BEPALINGEN	28
9.1	Overgangsrecht.....	28
9.2	Hardheidsclausule.....	28
9.3	Nieuwe beleid- en regelgeving	28
9.4	Bevoegdheid	28
9.5	Bekendmaking en communicatie.....	28
9.6	Inwerkingtreding.....	29
10	PRODUCTIES	30
10.1	Aanvraagformulier reststroken	30

1 INLEIDING

Groen in en om de gemeente is onmisbaar voor een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Toch kan hier of daar een stukje groen of verharding liggen dat weinig toevoegt aan het beeld van de openbare ruimte van de gemeente, deze stukjes zijn als het ware 'overgebleven' bij de inrichting van een wijk. Wij spreken dan van reststroken. Regelmatig wordt door inwoners een verzoek gedaan om een reststrook (m.n. openbaar groen) aan te kunnen kopen dan wel te huren. Ter motivering van een verzoek wordt meestal aangegeven dat men de reststrook wil kopen dan wel huren wegens slecht onderhoud of ten behoeve van uitbreiding van het eigen perceel. Deze notitie beschrijft hoe de gemeente Mook en Middelaar in de toekomst met een zodanig verzoek omgaat.

1.1 Aanleiding

In 2006 heeft het college de beleidsregels voor de uitgifte en handhaving van gemeentelijk eigendom vastgesteld. Doel hiervan was om tot een verduidelijking en detaillering van het uitgiftebeleid voor reststroken te komen. De bepaling van de grondprijs is gestoeld op het toepassen van 3 zones en 5 categorieën. De gehanteerde grondprijs varieert hierbij tussen de € 120,00 per m² voor categorie 1 en € 40,00 per m² voor categorie 5. De gehanteerde grondprijzen zijn op dit moment 10 jaar oud. Naast de verouderde prijzen wordt er in de beleidsregels voor de uitgifte en handhaving van gemeentelijk eigendom geen rekening gehouden met de bouwmogelijkheden op grond van het Besluit omgevingsrecht. Op 1 november 2014 is een wijziging van het Besluit omgevingsrecht in werking getreden waarmee de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zijn verruimd. Dit zorgt ervoor dat ook een nieuwe blik op de waardering van grondprijzen voor groen- en reststroken is vereist. Immers is de waarde van de grond afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden die deze grond heeft. Hierdoor heeft het college de wens uitgesproken het beleid te actualiseren aan de hand van de prijsstelling en regelgeving anno 2017.

2 ALGEMENE BEPALINGEN

2.1 Inleiding

In paragraaf 2.2 en 2.3 zijn veel voorkomende begrippen en afkortingen uit deze notitie genoemd. Enkele begrippen zijn in paragrafen 2.4 t/m 2.7 nader uitgelegd.

2.2 Begrippen

Achtererfgebied:	Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.
Erf:	Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.
Hoofdgebouw:	Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
Openbaar toegankelijk gebied:	Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
Reststrook:	Gemeentegrond, niet zijnde een bouwkaavel, grenzend aan particuliere grond (woonperceel), dat onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte, waarbij duidelijk sprake is van een 'overhoek' die geen functie meer heeft voor de inrichting van de openbare ruimte met een maximale oppervlakte van 150 m ² .
Uitgifte:	Verkoop of verhuur van gemeentegronde
Voorerfgebied:	Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied. Het gaat hier dus om het voorerf en de delen van het zijerf die naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd dan wel op minder dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw zijn gelegen.

Voorgevel:	De gevel die bepalend is voor de hoofdmassa van het hoofdgebouw. In de regel geldt als voorgevel het geveldeel aan de voorkant met de grootste oppervlakte.
Vergunningsvrije bouwwerken:	Bouwwerken die op grond van artikel 2 en 3 van bijlage II Bor kunnen worden gebouwd.

2.3 Afkortingen

Awb:	Algemene wet bestuursrecht
Bor:	Besluit omgevingsrecht
BW:	Burgerlijk Wetboek
Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Wro:	Wet ruimtelijke ordening
WW:	Woningwet
Wet MenO:	Wet Markt en Overheid

2.4 Vergunningsvrij bouwen

Krachtens het Besluit omgevingsrecht is vergunningsvrij bouwen alleen mogelijk in het achtererfgebied. Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan op het voorerf en het zijerf dat in een hoeksituatie langs openbaar toegankelijk gebied ligt.

2.5 Openbaar toegankelijk gebied

De 'voor-achtererf' benadering uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gaat er kort gezegd vanuit dat aan de 'publieke' (voor)zijde van gebouwen minder vergunningsvrij gebouwd mag worden dan aan de 'private' (achter)zijde. Daartoe wordt in het Bor gewerkt met het begrip: 'naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd'. Onder openbaar toegankelijk gebied vallen wegen, vaarwater en openbaar groen, uitgezonderd brandgangen, achterpaden en zijpaden. Voor de duidelijkheid zullen wij per deel van het openbaar toegankelijk gebied toelichten wat er wel en niet onder valt.

2.5.1 Groen

Snippergroen is een perceel gemeentegrond, niet zijnde een bouwkaavel, grenzend aan particuliere grond (woonperceel), dat onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte. Hierbij is duidelijk sprake van een 'overhoek' die geen functie meer heeft voor de inrichting van de openbare ruimte met een maximale oppervlakte van 150 m². Dit betekent dat er dus geen sprake is van functioneel openbaar groen. Ook al is snippergroen geen openbaar groen, dit betekent niet altijd dat daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde 'niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd'. Van belang hierbij is dat de

aanwezigheid van snippergroen de relatie met het openbaar toegankelijk gebied niet 'verbreekt'. De definitie van de wegenverkeerswet die van toepassing is op de definitie van openbare weg beschrijft dat de weg bestaat uit de weg inclusief bermen, etc. Een strook snippergroen langs een weg behoort dan ook tot de openbare weg. Een bouwwerk op een perceel waarnaast eerst een strook snippergroen ligt en daarnaast de weg is dus naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd.

Wegen

Uit de definitie van "wegen" uit de Wegenverkeerswet 1994 ("alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten") valt af te leiden dat sprake moet zijn van voor openbaar verkeer openstaande wegen of paden. Een stoep of parkeerplaats direct naast de weg gelegen behoort ook tot de weg.

Brandgangen, achterpaden en zijpaden worden in de definitie van openbaar toegankelijk gebied specifiek uitgezonderd: 'met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer'. Dus paden voor voetgangers en fietser die alleen de percelen ontsluiten en dus niet ook voor doorgaand voet- of fietsverkeer worden gebruikt zijn geen openbaar toegankelijk gebied. Op het moment dat er over een brandgang of achterpad ook gemotoriseerde voertuigen mogen rijden is er wel sprake van openbaar toegankelijk gebied.

2.6 Achtererfgebied

Wat er onder een achtererfgebied wordt verstaan is in de loop der jaren gewijzigd en kent vanaf 1 november 2014 een nieuwe definitie, te weten: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen (artikel 1 lid 1 bijlage 2 van het Bor). Uit jurisprudentie volgt dat het achtererfgebied kan worden bepaald door vast te stellen wat de voorgevel van het hoofdgebouw is.¹

2.6.1 Voorgevel

De voorgevel van een gebouw is gedefinieerd in de Nota van Toelichting van het Bor. In deze nota is het uitgangspunt dat de voorgevel / voorkant van het hoofdgebouw wordt gevormd door de gevel die bepalend is voor de hoofdmassa van het hoofdgebouw. Ondergeschikte bouwdelen zoals uitgebouwde vestibules (erkers, portalen e.d.) blijven buiten beschouwing bij de bepaling van de voorgevel. Hierbij vormt het geveldeel aan de voorkant met de grootste oppervlakte in de regel de voorgevel. Het is mogelijk dat de voorgevel door meer dan één geveldeel wordt bepaald. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als de hoofdmassa van een hoofdgebouw L-vormig of T-vormig is. In zo'n geval

¹ ABRvS 7 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1685

bestaat de voorkant van het hoofdgebouw uit meer geveldelen. Bij dergelijke situaties, waar de voorgevel verspringt, kan de lijn die bepalend is voor het achtererfgebied, in een knik evenwijdig met deze geveldelen meelopen.

Aan- en uitbouwen die zich aan een zijgevel van een hoofdgebouw bevinden, spelen in beginsel geen rol bij het bepalen van de voorgevel. Alleen in geval een dergelijke aan- of uitbouw een uitbreiding vormt van de hoofdmassa van het hoofdgebouw, wordt het geveldeel aan de voorkant van die desbetreffende uitbreiding mede aangemerkt als voorgevel. Dat zal echter alleen aan de orde zijn indien sprake is van een geheel in de architectuur van de hoofdmassa van het hoofdgebouw geïntegreerde uitbreiding die alle bouwlagen van het hoofdgebouw betreft.

Verder ligt het voor de hand om bij het bepalen van de voorgevel van een hoofdgebouw alleen uit te gaan van de boven de grond gelegen bouwmassa. Kelders of geheel onder de grond gelegen souterrains blijven in die uitleg dus buiten beschouwing bij het bepalen van het achtererfgebied.²

2.6.2 Feitelijke situatie

Mocht aan de hand van voornoemde definitie nog twijfel bestaan over de voorgevel, dan wordt volgens deze notitie de feitelijke situatie van belang geacht, waarbij de volgende uit de jurisprudentie gestelde uitgangspunten worden toegepast³:

1. de positionering van de voorgevelrooilijn uit het bestemmingsplan of de bouwverordening;
2. de systematiek van huisnummering (de plaats waar de brievenbus is aangebracht, waar zich het huisnummer bevindt of aan welke wegzijde het gebouw of perceel is geadresseerd);
3. de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt; en
4. de plaats waar de hoofdontsluiting van het perceel zich bevindt.

2.6.3 Denkbeeldige lijn van achtererfgebied

In de nota van toelichting van het Bor wordt de navolgende uitleg gegeven aan het bepalen van het achtererfgebied. De definitie van achtererfgebied gaat uit van een denkbeeldige lijn, waarachter het achtererfgebied zich bevindt. De lijn loopt door het hoofdgebouw, op 1 meter achter de voorkant. Daar, op 1 meter achter het snijpunt van de voorgevel met de zijgevel, komt de lijn uit de zijgevel van het hoofdgebouw. In standaard situaties loopt de lijn vervolgens buiten het hoofdgebouw verder, evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied. Het gaat hier om het openbaar toegankelijk gebied dat grenst aan het perceel waarop zich het hoofdgebouw bevindt. In het merendeel van de situaties grenst dit openbaar toegankelijk gebied alleen aan de voorzijde van een perceel. Bij hoofdgebouwen die langs schuine wegen staan of in een bocht in de weg, zal ook de lijn evenwijdig met die schuine weg of de bocht in de weg meelopen.

² Nota van Toelichting Bor, Staatsblad 14 333, p. 29 en 30.

³ ABRvS 4 september 2013, nr. 201300795/1/A1, ECLI:NL:RVS2013:1020 en ABRvS 6 februari 2013, nr. 201205185/1/A1, ECLI:NL:RVS:2013:BZ0724

In hoeksituaties zal de lijn uit de zijgevel, vanaf het punt op 1 meter achter de voorkant, evenwijdig meelopen met het openbaar toegankelijk gebied dat aan de zijkant van het perceel is gelegen. Bij rechthoekige verkavelingen zal de lijn in zo'n geval direct langs de zijgevel en in het verlengde daarvan, verder naar achteren lopen. Deze begrenzing valt veelal samen met de zijgevelrooilijn, die in hoeksituaties wordt aangemerkt als voorgevelrooilijn.

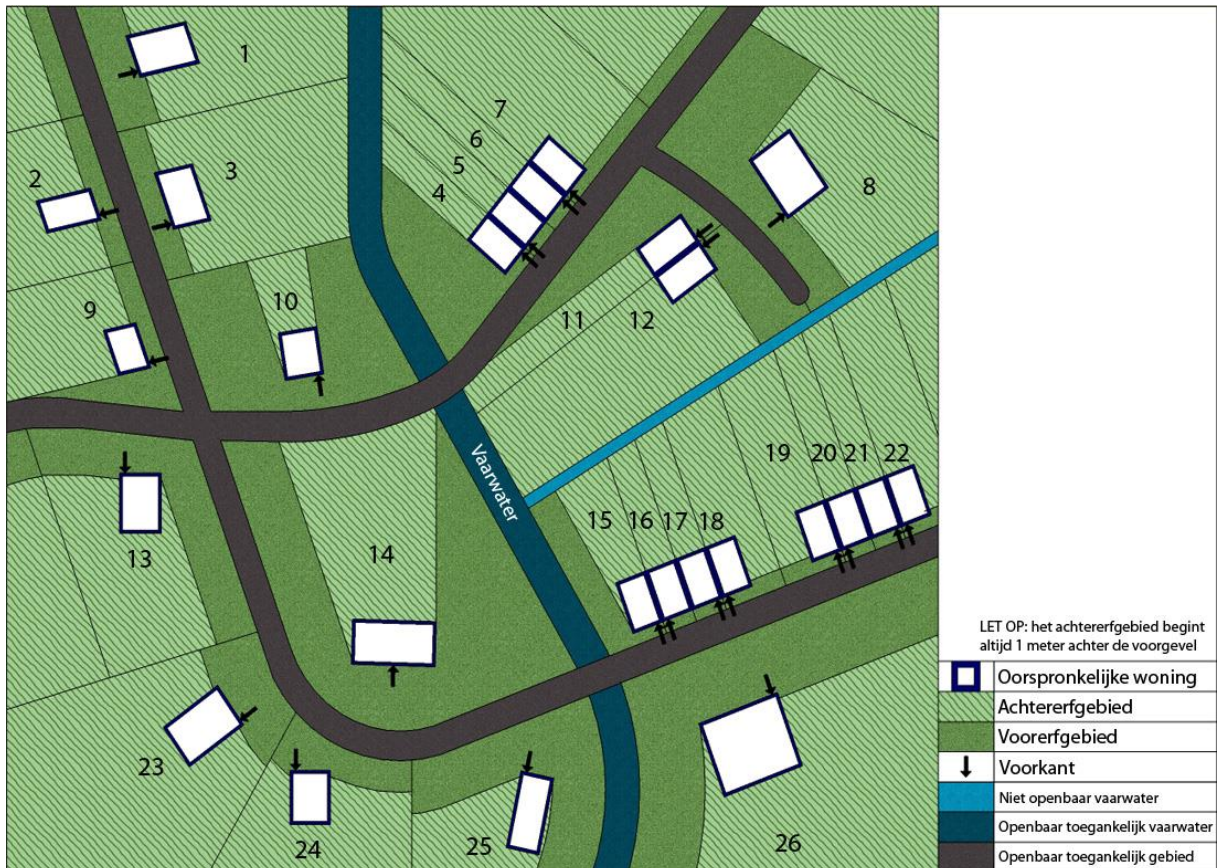
Ook bij hoeksituaties kunnen zich echter schuine wegen of bochten in de weg voordoen. Ook kan er sprake zijn van vaarwater of ander openbaar toegankelijk gebied dat niet evenwijdig met de zijgevel van het hoofdgebouw loopt. De hoofdregel blijft dat ook in die gevallen de lijn evenwijdig met de schuine weg of de bocht in de weg (of het schuinliggende andere openbaar toegankelijk gebied) meeloopt. Er kunnen dan gevallen ontstaan waarbij een deel van een zijerf, dat gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied, onder het achtererfgebied komt te vallen.

In de definitie is bepaald dat de lijn niet opnieuw het hoofdgebouw kan doorkruisen en evenmin in het erf achter het hoofdgebouw kan komen. Hiermee wordt bereikt dat het erf dat is gelegen achter het hoofdgebouw, altijd volledig tot het achtererfgebied zal behoren. Onder omstandigheden kan dat tot gevolg hebben dat de lijn aan de zijkant van het hoofdgebouw niet evenwijdig met de begrenzing van het openbaar toegankelijk gebied loopt, maar langs de zijgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan naar de achterste perceelgrens. Uitgangspunt in dit verband is dat het erf achter het hoofdgebouw zich bevindt tussen de denkbeeldige lijnen die gelegen zijn in het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw. Met deze uitleg zal in de meeste situaties helder zijn welk deel van het erf zich achter het hoofdgebouw bevindt. Niet te ondervangen is dat in een enkele bijzondere situatie, bij bijzondere architectuur, een andere benadering gekozen moet worden om aan te sluiten bij de bedoelingen van de regeling dat zich achter het hoofdgebouw een deel van het achtererfgebied bevindt. Bij de ronde 'vuurtorenwoning' ontbreken er voor-, zij- en achtergevels en kan wellicht gekozen worden voor het tekenen van een denkbeeldig vierkant rondom het hoofdgebouw (met daarbinnen diagonale lijnen tussen de hoekpunten) om het achtererfgebied goed te bepalen.⁴

⁴ Bron: Nota van Toelichting Bor, Staatsblad 14 333, p. 28 en 29

2.7 Voor en achtererfgebied visueel weergegeven

Op basis van voornoemde uitleg in dit hoofdstuk kunnen de voorgevel, het openbaar toegankelijk gebied, het voorerfgebied en het achtererfgebied worden bepaald. Visueel wordt op basis van voornoemde uitleg in de meeste gevallen uitgegaan van onderstaande bepaling van voor- en achtererfgebied⁵:



⁵ Bron: www.vergunningsvrijbouwen.nl

3 VORMEN VAN UITGIFTE

3.1 Inleiding

Om ongewenst gebruik van gemeentegrond tegen te gaan kan de gemeente inzetten op uitgifte van grond. Voor de uitgifte van grond is beleid opgesteld. Grondbeleid is een instrument om ruimtelijke doelstellingen te bereiken. Deze zijn op hoofdlijnen vastgelegd in de structuurvisies. Er zijn tal van beleidsterreinen die eveneens invloed hebben op ruimtelijke ontwikkelingen: volkshuisvesting, openbare ruimte, infrastructuur, recreatie en natuur. Van belang bij de beoordeling is of de gemeente strategische gronden in eigendom heeft. Hiermee dient bij de verschillende vormen van uitgifte rekening gehouden worden, waardoor het mogelijk is dat een uitgiftevorm niet in alle gevallen wenselijk is.

3.2 Verkoop

Hiermee wordt bedoeld dat de beoordeling of gronden worden verkocht altijd plaatsvindt, meestal op verzoek van een burger, en op basis van een specifieke afweging. Het kan dan gaan om snippergroen waarbij de gronden niet van strategisch belang zijn voor de gemeente.

Het huidige beleid voor de verkoop van grond is geregeld in de Nota Grondbeleid. Uitgangspunt van deze nota is dat grond een schaars product is. Het grondbeleid ten aanzien van verkoop van gronden is erop gericht om de strategische gronden die de gemeente in eigendom heeft, duurzaam te behouden en te beheren. Verkoop van gronden vindt alleen plaats als de gronden geen strategische ligging hebben of anderszins niet van belang zijn voor de gemeente, wanneer bijvoorbeeld het perceel te klein is, te veel onderhoud vergt of niet in pacht kan worden uitgegeven.

In het geval van reststroken is sprake van de uitzondering dat verkoop plaats kan vinden omdat de oppervlakte van het perceel (of gedeelte van het perceel) te klein is. Reststroken hebben overeenkomstig dit beleid een maximale oppervlakte van 150 m². Verkoop van de reststroken is dan ook de voorkeursvariant van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente inzake verkoop van snippergroen een ja, tenzij principe hanteert. Of verkoop mogelijk is hangt af van de vraag of er sprake is van de uitzonderingsgevallen (overeenkomstig paragraaf 3.3) en de juridisch-planologische mogelijkheid (overeenkomstig het toetsingskader van hoofdstuk 4).

3.3 Verhuur

Voor verhuur van gronden kan worden gekozen als het om percelen gaat die door de ligging mogelijk in de toekomst voor andere doeleinden, zoals wijziging van de infrastructuur, aangewend kunnen worden. Hiernaast kan gekozen worden voor verhuur als er sprake is van aanwezige kabels- en

leidingen in de ondergrond of als sprake is van strategische grond. In alle andere gevallen is vanwege administratieve lasten en mogelijke versnippering verhuur niet mogelijk.

Verhuur genereert enerzijds inkomsten voor de gemeente en anderzijds worden de gronden gebruikt en beheerd. Daardoor wordt verloedering tegengegaan. Nadeel van verhuur is dat er een administratieve last ontstaat voor de gemeente. De kosten van deze administratieve last zijn vaak groter dan de huuropbrengst. Het voordeel van verhuur is de garantie dat de huurruimte beschikbaar kan worden gemaakt op een door de gemeente gewenst moment. Verhuur moet om aan de Wet Markt en Overheid te voldoen kostendekkend worden doorberekend. Om de verhuur en de daarmee samenhangende administratieve lasten kostendekkend aan te kunnen bieden zal er in de huurprijs een vast startbedrag worden opgenomen.

3.4 Bruikleen

In het kader van de Wet Markt en Overheid is een gemeente verplicht om haar gronden marktconform aan te bieden. Bij een bruikleenovereenkomst worden objecten vaak tegen geen of een minimale vergoeding aangeboden. Er is dan ook geen sprake van een marktconforme aanbieder waarbij minimaal de integrale kosten zijn doorberekend. Reeds gesloten bruikleenovereenkomsten zijn door het bepaalde in de Wet Markt en Overheid nietig. De gemeente zal derhalve geen bruikleenovereenkomsten meer aanbieden. Met burgers die een bruikleenovereenkomst hadden met de gemeente worden andere afspraken gemaakt.

3.5 Erfpacht

Dit is een mogelijkheid om gronden voor langere duur door een derde te laten gebruiken. Voor het vestigen van erfpacht dient een akte van vestiging te worden opgesteld. De gemeente legt de duur van het erfpacht en een canon (geldsom) vast die jaarlijks dient te worden betaald. Door de vastgelegde canon ontstaat er een financiële last ten aanzien van de gebruiker van de gemeentegrond. Voor de gemeente betekent dit een administratieve last om de canons jaarlijks te innen. Omdat de kosten verband houdend met de administratieve last veelal hoger zijn dan de canon die jaarlijks geïnd kan worden is het uitgeven van gronden in erfpacht niet de voorkeursvariant in gronduitgifte. De gemeente zal derhalve geen erfpachtovereenkomsten meer aanbieden voor reststroken (kleiner dan 150 m²).

4 TOETSINGSCRITERIA

4.1 Inleiding

Een verzoek wordt getoetst op een tweetal hoofdcriteria, te weten de ruimtelijke toetsingscriteria en de juridische toetsingscriteria. In dit hoofdstuk zijn voor beide punten de toetsingscriteria vevat. Dit hoofdstuk vormt dan ook de checklist voor de toetsingscriteria.

4.2 Ruimtelijke toetsingscriteria

Wil een reststrook verkocht kunnen worden moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, maar ook van een passende beeldkwaliteit, geen belemmering voor nutsvoorzieningen en/of de verkeersveiligheid. Om dit te kunnen garanderen wordt het verzoek op de punten zoals genoemd in paragraaf 4.2.1 t/m 4.2.8 gecheckt.

4.2.1 Aangrenzend aan woonperceel

Ter voorkoming van ongewenste eigendomsverhoudingen is uitgifte van reststroken alleen mogelijk indien de reststrook direct grenst aan het woonperceel van verzoeker. Tevens dient er sprake te zijn van een logische verkaveling, waarbij ontwikkelmogelijkheden van omwonenden niet worden beperkt.

4.2.2 Groenvisie/landschapsschoon

Met betrekking tot het openbaar groen kunnen diverse functies worden onderscheiden. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan; sierfunctie/beeldkwaliteit, afschermingsfunctie, verkeersbegeleidende functie, recreatie en natuur. Deze functies bepalen in belangrijke mate de waardering die men voor een wijk of buurt heeft. Uitgifte van reststroken zal daarmee goed moeten worden afgewogen om te voorkomen dat omwonenden worden geschaad in de belevingswaarde en beeldkwaliteit van hun wijk.

Als handvat voor de beoordeling van onderhavige criteria wordt het groenstructuurplan als 'uitgangspunt' genomen. Gemeentegrond die is opgenomen in het groenstructuurplan wordt in beginsel niet uitgegeven, tenzij hiervan om moverende redenen dient te worden afgeweken (nee, tenzij principe). Ingeval het betreffende perceel niet is opgenomen in het groenstructuurplan, zal per geval worden bezien of het verzoek kan worden gehonoreerd. Hierbij zal het verzoek worden getoetst aan bovengenoemde functies.

Tevens dient uit oogpunt van onderhoud voorkomen te worden, dat door de verkoop van reststroken versnippering ontstaat van de openbare ruimte. Dit leidt mogelijk ook tot onrechtmatige toe-eigening van de resterende gemeentegrond.

Tenslotte kan de gemeente besluiten om geen reststroken te verkopen indien op het perceel 'waardevolle' bomen staan. Uitgifte in de vorm van verhuur is hierbij mogelijk zolang het behoud van de bomen duidelijk wordt geclausuleerd. Verkoop van reststroken waarop zich 'gewone' bomen bevinden is mogelijk, doch onder de uitdrukkelijke mededeling dat een eventuele kap dient te voldoen aan de voorwaarden zoals vervat in de Bomenverordening 2017 en het besluit waardevolle bomenlijst 2017.

4.2.3 Omgevingsscan

In het kader van een goede belangenafweging, is het noodzakelijk om de directe omgeving te scannen op onevenredig nadeel dat omwonenden kunnen lijden bij uitgifte van de reststrook. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan verminderd uitzicht van directe buurtbewoners.

Uitgifte is wel mogelijk indien adequate maatregelen kunnen worden getroffen ter voorkoming van dit nadeel. Welke maatregelen als adequaat kunnen worden beschouwd, zal per situatie moeten worden bezien. Hierbij is het niet mogelijk om bij verkoop privaatrechtelijk nadere eisen te stellen aan bijvoorbeeld de hoogte van een erfafscheiding/vergunningsvrije bouwwerken. In de systematiek van de 'woningwet' (vgl. artikel 122 WW) is het niet mogelijk voor de gemeente om rechtshandelingen naar burgerlijk recht te verrichten ten aanzien van de onderwerpen waarin bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 2, en in hoofdstuk IV van genoemde wet is voorzien. De wetgever heeft hiermee uitdrukkelijk bedoeld dat de bouwregelgeving in Nederland publiekrechtelijk geregeld is en moet blijven.

Ter voorkoming van ongewenste situaties is het wel mogelijk om de reststrook te verhuren onder nader te stellen voorwaarden. Deze rechtsfiguur heeft namelijk geen definitief karakter, opdat de gemeente de situatie kan herstellen indien er zeer ernstige bezwaren ontstaan.

4.2.4 Verkeersveiligheid / toegang voor hulpverlening

In dit kader zal niet alleen een afweging moeten worden gemaakt van de huidige situatie, doch ook van de toekomstige noodzakelijke aanpassingen aan infrastructurele werken. Een eventuele wegverbreding c.q. aanleg van een fietspad kan door uitgifte namelijk in gevaar komen. Daarnaast dient goed in ogenschouw te worden genomen of uitgifte geen belemmering oplevert voor hulpverleners.

Bij de beoordeling zal onder andere rekening worden gehouden met mogelijke afrasteringen die door de gebruiker worden aangebracht. Zo nodig worden hieromtrent, indien mogelijk, maatregelen gesteld bij de uitgifte. Vanwege het casuïstische karakter zullen deze maatregelen per geval door de gemeente worden bepaald. Korthedshalve wordt hierbij verwezen naar de onmogelijkheid om bepaalde maatregelen privaatrechtelijk te regelen (zie § 4.2.3).

4.2.5 Bezwaren vanuit ruimtelijke ontwikkeling

Voor reststroken is de kans op toekomstige ontwikkelingen wellicht minder groot dan voor grote kavels gemeentegrond. Desalniettemin is het gewenst om bij de uitgifte per geval hieromtrent een oordeel te geven. Hierbij kan gedacht worden aan toekomstige herinrichting van plantsoenen, buffergroen, of andere te verwachten toekomstige bestemmingen.

4.2.6 Bestemmingsplan

Het in gebruik nemen van reststroken als tuin is in beginsel enkel mogelijk indien de bestemming in overeenstemming is gebracht met het voorgenomen gebruik. Normaliter hebben de reststroken die verkocht of verhuurd worden niet de juiste bestemming, maar bijvoorbeeld de bestemming Groen of Verkeer. Uiteindelijk dient de verkochte reststrook de bestemming Wonen te krijgen. Indien het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd, bestaat de mogelijkheid dat omwonenden de gemeente verzoeken om handhavend op te treden.

Uit ambtelijke en financiële overwegingen wordt niet voor elke reststrook afzonderlijk een bestemmingsplanprocedure gevolgd. Afhankelijk van het aantal verkochte reststroken wordt er elk jaar of één maal in de twee jaar voor alle verkochte reststroken één bestemmingsplan in procedure gebracht. Het wijzigen van de bestemming van reststroken leidt tot de mogelijkheid om op de reststrook (vergunningsvrije) bouwwerken op te richten. Voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging wordt advies gevraagd of eventuele bebouwing van de reststrook stedenbouwkundig passend is en geen belemmering oplevert voor de verkeersveiligheid. Mocht dat nodig zijn, dan wordt hier rekening mee gehouden door het opnemen van (aanvullende) regels.

Voor gronden die verhuurd worden is het niet wenselijk dat het nieuwe gebruik wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Als de huur wordt opgezegd en de gronden komen weer terug bij de gemeente, dan is de bestemming niet meer passend. Daarnaast is het niet wenselijk dat er (vergunningsvrij) bouwwerken worden opgericht op gronden die verhuurd worden. Een alternatief is om bij verhuur voor het gebruik van de gronden een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan te verlenen. Deze kan worden verleend voor een aaneengesloten periode van maximaal 10 jaar.

4.2.7 Kabels, leidingen en het gemeentelijk riooltracé

De nutsbedrijven hebben er op aangedrongen dat gemeenten niet tot ‘verkoop’ overgaan van gemeentegrond waarin nutsvoorzieningen zijn gerealiseerd. Zij stellen zich op het standpunt dat de tracés gelegen in het openbaar gebied in overleg en met goedkeuring van de gemeente zijn gekozen. Gezien het belang van een goede bereikbaarheid voor de nutsbedrijven is het niet gewenst om belaste percelen te verkopen. Dit bezwaar wordt niet voldoende ondervangen door het vestigen van een zakelijk recht van opstal.

Bij de beoordeling van een verzoek zullen de nutsbedrijven worden aangeschreven met het voorgenomen besluit tot uitgifte van de reststrook. Vooraf zal de verantwoordelijke ambtenaar (intern) reeds door middel van een memo om advies worden gevraagd (met name ook met betrekking tot het gemeentelijke riooltracé).

Ingeval er kabels en/ of leidingen aanwezig zijn in het perceel dan is verkoop niet mogelijk, tenzij de verzoeker op eigen initiatief overeenstemming bereikt met de nutsbedrijven inzake verlegging van de kabels en/of leidingen. Hierbij is het van belang dat de gemeente van de nutsbedrijven een schriftelijke kennisgeving ontvangt van de gemaakte afspraken. De koopovereenkomst zal vervolgens worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de kabels en/of leidingen feitelijk zijn verplaatst. Daar in een huurovereenkomst meer sturing is te realiseren, is de mogelijkheid tot verhuur wel aanwezig. In de huurovereenkomst worden hieromtrent duidelijke voorwaarden opgenomen dat de nutsbedrijven te allen tijde toegang hebben en niet verplicht zijn om schade aan aangebrachte zaken te vergoeden. Voorts wordt in de huurovereenkomst bepaald dat de huurder geen gesloten verhardingen mag aanbrengen of andere handelingen mag verrichten die de kabels en leidingen kunnen beschadigen. Gezien het beperkte gebruik van de reststrook, is het hierbij redelijk om een reductie te geven op de huurprijs (overeenkomstig § 5.5).

4.2.8 Historisch onderzoek m.b.t. de bodemgesteldheid

Indien voorgaande toetsingscriteria leiden tot honorering van het verzoek, is het wenselijk om tot slot een historisch onderzoek te laten verrichten m.b.t. de bodemgesteldheid. Dit onderzoek zal intern worden verricht op basis van de ons ter beschikking staande gegevens.

4.3 Juridische toetsingscriteria

4.3.1 Nota Grondbeleid

Als juridisch toetsingscriteria is de Nota Grondbeleid van kracht. In deze paragraaf zijn de voornaamste criteria uit de Nota Grondbeleid opgenomen.

4.3.2 Geen versnippering

In sommige situaties is het niet wenselijk om reststroken te verkopen indien er sprake is van een aaneengesloten strook gemeentegrond aangrenzend aan diverse woonpercelen, terwijl niet alle aanwonenden tot aankoop wensen over te gaan. Vanuit esthetisch en praktisch oogpunt stuit dit op bezwaren. Daarnaast zal het vaak zo zijn dat de onderhoudskosten hierdoor toenemen als gevolg van de vele kleine groenstrookjes die daarna ontstaan. Een groot rechthoekig perceel is immers eenvoudiger te onderhouden dan een perceel met diverse hoeken. Tevens kan dit leiden tot het onrechtmatig toe-eigenen van gemeentegrond.

Uitgangspunt is derhalve dat enkel tot verkoop zal worden overgegaan indien alle aangrenzende woonpercelen tot aankoop overgaan. Verhuur is niet gewenst, omdat dit op termijn kan leiden tot versnippering.

4.3.3 Strategische grond

In de Nota Grondbeleid is als uitgangspunt opgenomen om de strategische gronden die de gemeente in eigendom heeft, niet te verkopen. Deze beleidslijn wordt in het beleid reststroken 2017 doorgezet.

Gronden worden als strategisch aangemerkt als ze, overeenkomstig het kader in de Nota Grondbeleid:

- op grond van de vastgestelde structuurvisie moeten worden behouden of voor verwerving in aanmerking komen;
- op grond van het algemeen belang en/of vastgestelde structuurvisie en vastgesteld bestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen/gebruik tegen gaan;
- liggen in of grenzen aan de groene buffer;
- liggen in het overgangsgebied tussen natuur- en agrarische waarden;
- gunstig liggen voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen;
- van belang zijn of kunnen zijn voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van algemeen maatschappelijk belang;
- van grote natuur- of landschappelijke waarde zijn;
- ten dienste staan van algemeen belang;
- ruilobject zijn om ruimtelijke ontwikkelingen aldus mogelijk te maken.

4.3.4 Eigendom woning

Verkoop kan alleen geschieden aan verzoekers met een koopwoning. Ingeval het woonperceel van verzoeker een huurwoning betreft, zal uitsluitend verhuur mogelijk zijn. Uit oogpunt van administratieve lasten en mogelijke versnippering wordt hier terughoudend mee omgegaan.

5 UITGIFTEPRIJZEN

5.1 Inleiding

Op grond van de geldende regelgeving, zoals de Wet Markt en Overheid en de bepalingen rondom staatssteun, dient een gemeente haar diensten marktconform aan te bieden. Om voor de reststroken grond een marktconforme waarde te bepalen zijn in dit hoofdstuk de uitgifteprijs vastgesteld.

5.2 Uitgifteprijs verkoop

Iedere uitgifte vindt plaats tegen de grondprijs van het jaar waarin de aanbidding wordt gedaan. Doordat er een beperkte termijn aan de aanvaarding wordt gesteld (4 weken) + herinnering (4 weken), wordt voorkomen dat een aanbod pas wordt aanvaard nadat er reeds gedurende een langere periode een indexering van de grondprijs heeft plaatsgevonden.

Voor het bepalen van de waarde van de grond wordt gebruik gemaakt van het voor- en achtererfgebied. Meerdere gemeenten hanteren deze systematiek die bij de uitvoering transparant en eenduidig is. De corresponderende vierkante meter prijs is in overleg met een taxateur bepaald en zal zo nodig jaarlijks worden aangepast aan de marktontwikkelingen.

5.3 Uitgifteprijs voorerfgebied

De uitgifteprijs voor reststroken (voor gronden die geschikt zijn in overeenstemming met het beoogde gebruik (zowel qua bestemming als bodemkwaliteit)) met een oppervlakte kleiner dan 150 m² in het voorerfgebied is bepaald op € 50,- per m² (zegge: vijftig euro per vierkante meter). Voor elke transactie bedraagt de koopsom minimaal € 500,- k.k., ongeacht het aantal uit te geven vierkante meters.

Bijkomende kosten

De leveringskosten (overdrachtsbelasting, notariële en kadastrale kosten) zijn voor rekening van de koper. De gehanteerde grondprijzen zijn exclusief de ter zake verschuldigde belasting. Daarnaast zijn de kosten voor het wijzigen van het bestemmingplan en/of de tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan voor rekening van koper indien de bestemming gewijzigd dient te worden.

Indexatie

De uitgifteprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst te rekenen vanaf 1 januari 2019. Hierbij wordt als indexatie gehanteerd de CBS consumentenindex 2015 = 100. Voor de index van de uitgifteprijs in een jaar wordt uitgegaan van het indexcijfer jaar n-2. Dit betekent dat voor de index van 1 januari 2019 het indexcijfer van 2017 wordt aangehouden. Dit wordt op deze wijze gehanteerd omdat op 1 januari 2019 het (definitieve) indexcijfer van 2018 nog niet bekend is.

5.4 Uitgifteprijs achtererfgebied

De uitgifteprijs voor reststroken (voor gronden die geschikt zijn in overeenstemming met het beoogde gebruik (zowel qua bestemming als bodemkwaliteit)) met een oppervlakte kleiner dan 150 m² in het achtererfgebied is bepaald op € 100,- per m² (zegge: honderd euro per vierkante meter). Voor elke transactie bedraagt de koopsom minimaal € 500,- k.k., ongeacht het aantal uit te geven vierkante meters.

Bijkomende kosten

De leveringskosten (overdrachtsbelasting, notariële en kadastrale kosten) zijn voor rekening van de koper. De gehanteerde grondprijzen zijn exclusief de te zake verschuldigde belasting. Hiernaast zijn de kosten voor het wijzigen van het bestemmingplan en/of de tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan voor rekening van koper indien de bestemming gewijzigd dient te worden.

Indexatie

De uitgifteprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst te rekenen vanaf 1 januari 2019. Hierbij wordt als indexatie gehanteerd de CBS consumentenindex 2015 = 100. Voor de index van de uitgifteprijs in een jaar wordt uitgegaan van het indexcijfer jaar n-2. Dit betekent dat voor de index van 1 januari 2019 het indexcijfer van 2017 wordt aangehouden. Dit wordt op deze wijze gehanteerd omdat op 1 januari 2019 het (definitieve) indexcijfer van 2018 nog niet bekend is.

5.5 Uitgifteprijs verhuur

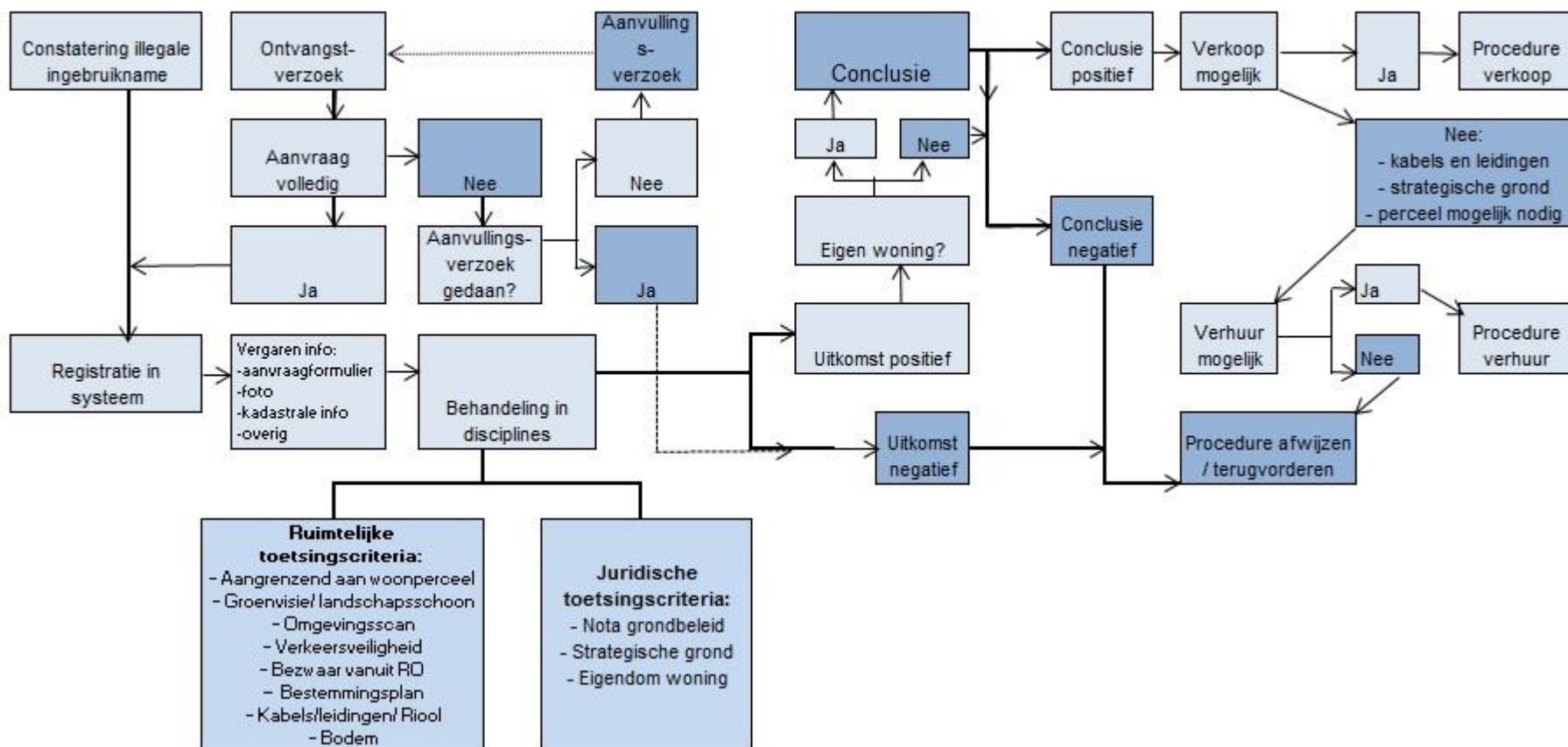
Bij verhuur wordt de huurprijs gebaseerd op de economische waarde. Hierbij wordt de huurprijs gesteld op 6% van de verkoopprijs conform paragraaf 5.2. (eveneens met een minimale koopsom ad € 500,-) vermeerderd met € 150,-. Over de huurprijs is geen BTW verschuldigd (vgl. artikel 11 lid 1, sub b wet Omzetbelasting 1968). Bij verhuur van een reststrook, zal de strook grond wel een toegevoegde waarde moeten hebben voor het hoofdperceel.

Ingeval in de betreffende reststrook nutsvoorzieningen zijn gelegen, kan het perceel niet zonder enig risico worden ingericht. Uitgangspunt is dat de betreffende nutsbedrijven zonder enige verplichting tot schadevergoeding bij de kabels en/ of leidingen kunnen. In dergelijke gevallen wordt de huurprijs gehalveerd. (overeenkomstig § 4.2.7).

6 BESLISSINGSSCHEMA

6.1 Schema

Beslissingsschema



6.2 Toelichting schema

6.2.1 Aanvraag

Elk verzoek tot verkoop of verhuur van een reststrook dient te geschieden door een aanvraag. Dit kan door gebruikmaking van het 'aanvraagformulier Reststroken' (productie 10.1). Een verzoek wordt pas in behandeling genomen nadat alle relevante gegevens voor een aanvraag ingediend zijn. Dit kan door het gehele aanvraagformulier in te vullen, dan wel een gelijklopende aanvraag te doen met eenzelfde soort gegevens. Onvolledige aanvragen c.q. formulieren ontvangen een aanvullingsverzoek, zodat de verzoeker in de gelegenheid wordt gesteld om de noodzakelijke aanvullingen te doen.

Een tweede mogelijkheid om tot besluitvorming inzake de uitgifte te komen, is bij geconstateerde (illegaal) in gebruik genomen gemeentegrond. Vanwege het feit dat niet elke burger 'opzettelijk' gemeentegrond heeft geannexeerd, wordt bij de formulering van de constatering aan de gebruiker een 'milde' toonzetting gehanteerd. Deze toonzetting zal zwaarder worden naarmate een gebruiker weigerachtig blijft om de grond terug te geven aan de gemeente. Alvorens handhavend wordt opgetreden tegen een illegale ingebruikname, zal eerst worden bezien of legalisatie mogelijk is conform het in dit hoofdstuk uitgewerkte 'beslissingsschema'.

6.2.2 Ontvangstbevestiging

Ter voorkoming van (telefonische) vragen inzake de voortgang van het verzoek, is het gewenst om de verzoeker schriftelijk te informeren inzake de procedure en de verwachte behandelingstermijn. Ingeval het aanvraagformulier onvolledig is, dan zal de verzoeker in de gelegenheid worden gesteld om aanvullingen te doen.

6.2.3 Vergaren benodigde informatie voor interne behandeling

Om tot een correcte en weloverwogen besluitvorming te komen, is het noodzakelijk dat alle adviserende disciplines vooraf de relevante informatie krijgen. Het is de taak van de medewerker grondzaken om elk lid minimaal twee weken van tevoren in het bezit te stellen van de navolgende informatie:

- aanvraagformulier (indien van toepassing);
- foto van het perceel;
- kadastrale informatie (incl. zakelijke rechten etc.);
- overige relevantie informatie.

De medewerker grondzaken zal voorts via een memo advies inwinnen bij de inhoudelijk deskundige ambtenaren.

6.2.4 Beoordelen toetsingscriteria

Om de werkdruk enigszins te spreiden over het jaar, is het gewenst om tweemaandelijks een vergadering met de inhoudelijk deskundige ambtenaren te laten plaatsvinden. Een bijkomend voordeel hiervan is dat de burger snel weet waar hij/zij aan toe is, zodat herhaalde verzoeken c.q. telefonische vragen zoveel mogelijk worden voorkomen. Om te kunnen beoordelen of een reststrook voor uitgifte in aanmerking komt, zijn verschillende methoden mogelijk. Voorgesteld wordt om verzoeken te toetsen aan een checklist. De checklist waaraan getoetst wordt beslaat geheel hoofdstuk 4. Voldoet een verzoek niet aan een van de gestelde voorwaarden uit de checklist, dan is uitgifte niet mogelijk.

6.2.5 Te volgen procedure

Het 'beslissingsschema' eindigt in een te volgen procedure. Zoals reeds eerder is opgemerkt wordt hierbij gewerkt met diverse standaardmodellen. Het 'beslissingsschema' kent grofweg drie hoofdconclusies welke onderstaand zijn weergegeven.

6.2.5.1 Positief: verkoopprocedure starten

Uitgifte van de reststrook is mogelijk. De gemeente heeft de voorkeur voor verkoop van de strook grond. In enkele uitzonderingsgevallen is verkoop niet mogelijk. Te denken valt aan eventueel aanwezige kabels en leidingen, strategische grond of de mogelijkheid dat het perceel in de toekomst aangewend dient te worden voor infrastructurele oplossingen. Indien een van voornoemde uitzonderingsgevallen aan de orde is zal gekeken worden of verhuur mogelijk is.

6.2.5.2 Positief: verkoop niet mogelijk i.v.m. uitzonderingsgeval -> verhuurprocedure starten

Indien verkoop niet mogelijk is vanwege kabels en/of leidingen, strategische grond of de mogelijkheid dat het perceel in de toekomst aangewend dient te worden voor infrastructurele oplossingen, wordt het perceel te huur aangeboden. Indien partijen niet tot een huur- of koopcontract kunnen komen gaat het dossier naar de hoofdconclusie negatief.

6.2.5.3 Negatief (afwijzen / terugvorderen)

Indien uitgifte van de reststrook niet mogelijk is, dan wordt dit met rede omkleed ter kennis gebracht aan de verzoeker. Heeft de verzoeker het perceel niet in gebruik, dan is hiermee het dossier gesloten. Indien de verzoeker de reststrook reeds in gebruik heeft genomen, dan wordt eerst bezien of terugvordering in verhouding tot de proceskosten en het belang van terugvordering op de korte termijn aanvaardbaar is. Om precedentwerking van illegaal grondgebruik tegen te gaan zet de gemeente in op terugvordering van de gronden.

7 VERJARING

7.1 Inleiding

Wanneer inwoners van mening zijn dat zij eigenaar zijn van de grond in plaats van de gemeente, doordat zij de grond al lange tijd bezitten, kunnen zij een beroep doen op verjaring.

7.2 Soorten verjaring

Er zijn twee vormen van verjaring, acquisitieve (verkrijgende) verjaring en extinctieve (bevrijdende) verjaring van rechtsvorderingen. Verkrijgende verjaring treedt op indien de grond gedurende 10 jaar onafgebroken en te goeder trouw in bezit is (art. 3:99 BW). Bij extinctieve verjaring (te kwader trouw) verjaart een rechtsvordering door verloop van 20 jaar (art. 3:306 BW). De termijn waarop de verjaring aanvangt, is het moment dat de grond in bezit is genomen (art. 3:314 lid 2 BW).

Er is pas sprake van verjaring als er onafgebroken bezit is van een onroerend goed gedurende een bepaalde periode. Bezit wordt verkregen door onder andere inbezitneming (art. 3:112 BW). Inbezitneming is de feitelijke macht verschaffen over een goed (art. 3:113 lid 1 BW). Een bezitter te goeder trouw verkrijgt de eigendom door een onafgebroken bezit gedurende tien jaren (art. 3:99 lid 1 BW). In de praktijk is zelden sprake van inbezitneming te goeder trouw, daar waar het gronden betreft. In de regel kan worden aangetoond dat de inwoner bekend is met het gegeven dat hij de grond niet op legale wijze in gebruik heeft c.q. geen eigenaar is door eenvoudig het Kadaster te raadplegen. De bezitter hoeft dan ook niet te goeder trouw te zijn (art. 3:105 lid 1 BW). De rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit door iemand die niet te goeder trouw is, verjaart door verloop van twintig jaar (art. 3:306 BW).

7.3 Procedure

Inwoners dienen hun beroep op verjaring aan het college te richten. Zij moeten voor een geslaagd beroep op verjaring bewijzen dat zij de grond al 20 jaar onafgebroken in bezit hebben. Zodra de gemeente het bewijsmateriaal heeft ontvangen, besluit het college of zij al dan niet instemt met het beroep op verjaring. Het college volgt bij haar oordeel de lijn van de geldende jurisprudentie en zal alleen instemmen met verjaring indien deze overtuigend bewezen is.

Indien de gemeente door verjaring grond kwijtraakt kan er door de gemeente een vordering worden ingesteld. Deze vordering zal zien op het overdragen van de grond door de nieuwe eigenaar aan de gemeente danwel tot het instellen van een schadevergoeding in lijn met de geldende jurisprudentie.⁶

⁶ Hoge Raad 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309.

8 HANDHAVING

8.1 Inleiding

Geconstateerd is dat binnen onze gemeente het illegaal in gebruik nemen van gemeentegrond voorkomt. Ter voorkoming van ontsiering van het straatbeeld, versnippering van de groenstructuur en belemmering van toekomstige ontwikkelingen is het noodzakelijk om hier adequaat tegen op te treden.

8.2 Handhavingmethoden

In de situaties waarin zonder toestemming een strook gemeentegrond in gebruik is genomen en eventueel is bebouwd, kan de gemeente gebruik maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheid om te handhaven. Bijvoorbeeld op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening of het bestemmingsplan.

Bij het zonder toestemming in gebruik nemen van gemeentegrond kan gedacht worden aan geplaatste werken in de berm of het gebruik van een strook grond in strijd met het bestemmingsplan. In het kader van de terugvordering van de gemeentegrond, biedt de publiekrechtelijke weg echter niet voldoende waarborgen. Formeel kan namelijk enkel via de privaatrechtelijke weg het eigendom veilig worden gesteld. Illegaal in gebruik genomen stroken gemeentegrond die niet kunnen worden uitgegeven worden derhalve teruggevorderd via de revindicatieactie op grond van artikel 5:2 Burgerlijk Wetboek.

De illegale situaties komen grofweg op twee wijzen aan het licht. Ten eerste worden veel illegale situaties gesignaleerd door burgers zelf, waarna zij de gemeente middels een handhavingsverzoek vragen om een einde te maken aan de illegale situatie. Daarnaast is het wenselijk om zelf te controleren. Dit gebeurt door de toezichthouder die door zichtbaar in de gemeente aanwezig te zijn illegale situaties constateert. Hiernaast zal er eens in de drie jaar een omgevingsscan plaatsvinden waarbij bestemmingsplan, BAG en de kadastrale gegevens worden gekoppeld. Tegen geconstateerde illegale situaties wordt een handhavingstraject gestart.

8.3 Procedure

Indien de betreffende strook niet kan worden uitgegeven, dan wel de betreffende persoon weigert een overeenkomst met de gemeente aan te gaan, wordt de strook grond teruggevorderd. Indien nodig zal de gemeente hierbij de huisadvocaat inschakelen om de terugvordering in recht te realiseren.

9 OVERIGE BEPALINGEN

9.1 Overgangsrecht

Op basis van het beleid 'Beleidsnotitie uitgifte reststroken en handhaving gemeentelijke eigendommen' heeft uw college overeenkomsten gesloten met betrekking tot gebruik van reststroken tegen een overeenkomstig voornoemd beleid vastgestelde vergoeding. In verband met de rechtsgelijkheid is het wenselijk om deze huurovereenkomsten binnen een periode van drie jaar op het zelfde niveau te krijgen als overeenkomsten die op grond van de uitgifteprijs anno 2017 (vermeerderd met indexatie) worden gesloten.

9.2 Hardheidsclausule

Gelet op artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) handelt het college in overeenstemming met de in deze notitie neergelegde beleidsregels. Zij kan daar van afwijken indien strikte toepassing van die beleidsregels voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

9.3 Nieuwe beleid- en regelgeving

Indien jurisprudentie een gewijzigd inzicht geeft in het toepassen van een begripsbepaling is het college bevoegd om deze nieuwe jurisprudentie toe te passen in haar toetsingscriteria. De aanvrager wordt in een dergelijk geval hiervan op de hoogte gesteld. Ook indien de gemeente beleid actualiseert heeft de gemeente de bevoegdheid om het op het moment van aanvraag geldende beleid te hanteren als toetsingskader in het licht van deze notitie.

9.4 Bevoegdheid

Artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet bepaalt dat het college bevoegd is tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Hiernaast is het college bevoegd om beleidsregels vast te stellen betrekking hebbend op de uitwerking van reststroken overeenkomstig de Nota Grondbeleid. Omdat de 'Beleidsnotitie uitgifte reststroken en handhaving gemeentelijke eigendommen' een bijlage vormden van de Nota Grondbeleid dienen deze beleidsregels te worden gewijzigd door onderhavige beleidsregels.

9.5 Bekendmaking en communicatie

Dit beleid wordt bekend gemaakt via de pagina Ter Sprake in de Maasdriehoek en middels de gemeentelijke website.

9.6 Inwerkingtreding

Deze notitie treedt op 2017 in werking.

Mook, 16 mei 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De secretaris,
J.M.G. Smits - de Kinkelder

De burgemeester,
Mr. drs. W. Gradisen

10 PRODUCTIES

10.1 Aanvraagformulier reststroken



Gemeente Mook en Middelaar

Aanvraagformulier verkoop/ verhuur gemeenteground	
Aan:	Gemeente Mook en Middelaar t.a.v. team juridische zaken Postbus 200 6585 ZK MOOK

Ondergetekende,

Naam : _____

Adres : _____

Postcode : _____ Woonplaats : _____

Telefoonnr. : _____

dient hierbij een verzoek in tot het verkopen/ verhuren* van het volgende perceelsgedeelte openbare grond, gelegen aan/nabij het adres:

1. Reden van het verzoek : _____

2. Eigen woning?: Ja/ Nee*

3. Eventuele bebouwingsplannen op de door u gevraagde grond?: Ja/ Nee*

U dient bij deze aanvraag een duidelijke situatietekening (schaal 1:500 of 1:1000) bij te voegen met daarop het door u gewenste perceelsgedeelte. Eventueel kunt u een kadastrale tekening (schriftelijk of persoonlijk) opvragen bij het kadaster. Voor nadere informatie over kadastrale informatie kunt u telefonisch contact opnemen met de klantenservice van het Kadaster. Het klantcontactcenter is bereikbaar op 088- 183 2200.

Datum : _____ Plaats : _____

Handtekening : _____

N.B. Onvolledige aanvragen worden niet in behandeling genomen en geretourneerd.

Overigens kunt u voor verdere informatie contact opnemen met het team juridische zaken, bereikbaar via telefoonnummer 024 - 696 9111

* Doorhalen wat niet van toepassing is.