

Uitvoeringsnota verkoop openbaar groen Gemeente Oude IJsselstreek

Inhoud	Pagina
1. Algemeen	2
1.1. Inleiding	2
1.2. Aanleiding	2
1.3. Huidig beleid	2
1.4. Nieuw beleid	2
1.5. Doel	3
1.6. Juridische kaders	3
2. Openbaar groen	4
2.1. Uitgiftcriteria	4
2.2. Aanvullende voorwaarden verkoop openbaar groen	6
2.3. Grondprijs en aanwending opbrengst	6
2.4. Procedure verkoop	7
3. Bepalingen voor verhuur en bestaande bruikleensituaties	7
4. Gronden welke door derden ingebruik zijn genomen	8
5. Beroep op verjaring	8
5.1. Criteria verkrijgende verjaring	8
5.2. Criteria bevrijdende verjaring	8
5.3. Werkwijze bij beroep op verjaring	9
6. Handhaving en/of ontruimingsprocedure	10
6.1. Afspraken	10
6.2. Hercontrole	10
6.3. Procedure ontruiming perceel	10
6.4. Vervolgstappen ontruiming van de grond	10
7. Methodiek van de toekomst	11
8. Hardheidsclausule	12
9. Delegatie/mandaat	12
10. Modelovereenkomsten	12
11. Bijlagen	12
12. Schema handhavingsprocedure	13
13. Schema verjaringsprocedure	14

1. Algemeen

1.1. Inleiding.

Regelmatig ontvangt de gemeente verzoeken van inwoners die graag een stukje openbaar groen aan willen kopen. Voor inwoners kunnen er verschillende redenen zijn om over te gaan tot aankoop van openbaar groen. Bijvoorbeeld om de tuin te vergroten of omdat de bewoners een andere kwaliteit aan het groen willen toevoegen.

De verkoop van openbaar groen is complex en er spelen vaak uiteenlopende belangen. De oppervlakte openbaar groen komt steeds meer onder druk te staan door de realisatie (wens) van in- en uitbreidingen, parkeerdruk, uitbreidingen van particuliere tuinen of andere ruimtelijke wensen. Openbaar groen, in de vorm van snippergroen, kan echter ook efficiënt beheer in de weg staan.

1.2. Aanleiding.

Binnen de gemeente Oude IJsselstreek is er de laatste jaren sprake van een toename van gebruik van gemeentelijk groen door derden zonder dat de gemeente hiervoor toestemming heeft (kunnen) geven. Inwoners van de gemeente hebben een deel van het openbaar groen ingericht alsof het onderdeel is van hun eigen tuin.

Om inzicht te verkrijgen in de omvang van deze problematiek heeft de gemeente Oude IJsselstreek in augustus 2012 Eiffel uit Arnhem opdracht gegeven een inventarisatie te maken over het gebruik van gemeentelijke eigendommen. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er binnen de gemeente veelvuldig gebruik wordt gemaakt van gemeentegrond. Lang niet in alle gevallen ligt er een overeenkomst aan dit gebruik ten grondslag. In totaal gaat het om 1.042 adressen die in totaal circa 41.000 m² (4,1 hectare) gemeentegrond in gebruik hebben. Sommige van deze situaties zijn al langere tijd geleden ontstaan. In deze gevallen bestaat onduidelijkheid over het eigendom van de grond. De gemeente wil deze onduidelijkheid over het eigendom van deze stukjes grond wegnemen. Alle conclusies en aanbevelingen van Eiffel zijn vastgelegd in de "*Businesscase Snippergroen Gemeente Oude IJsselstreek*".

1.3. Huidig beleid.

Na de fusie tussen de gemeente Wisch en Gendringen zijn op 6 maart 2007 de "*richtlijnen voor verkoop van openbaar groen*" vastgesteld. Inwoners kunnen zelf een verzoek tot aankoop van openbaar groen indienen, waarna deze aan de richtlijnen wordt getoetst. Binnen deze richtlijnen is het niet mogelijk openbaar groen te huren of in bruikleen te krijgen. Wel is het op dit moment mogelijk om openbaar groen, in overleg met het team beheer openbare ruimte, te "adopteren". Dit houdt in dat het groen geen deel van de tuin uit mag maken. Inwoners gaan samen met het team beheer openbare ruimte bekijken hoe het perceel kan worden ingericht. Vervolgens dient men zelf het groen te onderhouden.

1.4. Nieuw beleid.

Nota grondbeleid 2016

In hoofdstuk 4 (punt 4.1.4) van de Nota grondbeleid 2016, staat aangegeven hoe om te gaan met ons openbaar groen. Door vaststelling van deze nota verkoop openbaar groen wordt uitvoering gegeven aan de Nota grondbeleid 2016.

Niet alleen wil de gemeente door dit nieuwe beleid duidelijkheid creëren, ook wil zij een gelijke behandeling voor haar inwoners garanderen. Het gegeven is dat de ene inwoner moet betalen voor het gebruik of de koop van gemeentegrond, terwijl de andere inwoner de grond zonder toestemming gebruikt is niet te rechtvaardigen. Daarnaast wordt het beheer van de openbare ruimte soms bemoeilijkt, kan de verkeersveiligheid in het gedrang komen, is particulier gebruik ongewenst omdat er (nuts)voorzieningen zijn aangebracht, of kunnen de in gebruik genomen gronden mogelijk nodig zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Ook nemen de verzoeken op verjaring steeds meer toe, waardoor de gemeente veel van haar gronden onbedoeld kwijt raakt.

Om het geconstateerde ongevraagde grondgebruik op een juiste en voor iedere situatie gelijke wijze te kunnen toetsen is een beleidsnota een belangrijk instrument. In deze uitvoeringsnota worden de uitgangspunten voor uitgifte, de toets- en besluitcriteria, verkoop- en huurvoorwaarden, verjaring en de handhavingprocedure omschreven.

1.5. Doel.

Doelstelling van deze uitvoeringsnota is:

- Dat er zoveel mogelijk rechtsgelijkheid ontstaat voor de gebruikers van openbaar terrein, in het bijzonder van (snipper)groenstroken;
- Dat er sprake is van helder, toetsbaar en handhaafbaar beleid;
- Dat men kan beschikken over die handvatten die zorgen voor een efficiënte en doelmatige uitvoering;
- Dat verkoop of verhuur van openbaar groen niet ten koste gaat van de kwaliteit van het openbaar groen, maar juist zorgt voor verbetering van het beheer van openbaar groen.

1.6. Juridische kaders.

De gemeente is voornemens haar positie als eigenaar te gebruiken om het oneigenlijk grondgebruik op orde te brengen. De gemeente Oude IJsselstreek zal daarom aan de hand van het Burgerlijk Wetboek met inwoners de dialoog aangaan. Het privaatrecht geeft zowel de burger als de gemeente voldoende ruimte om tot overeenstemming te komen.

2. Openbaar groen.

Tot openbaar groen rekent men tuinen, parken en groenstroken, speelplaatsen en water. Doorgaans zijn gemeenten verantwoordelijk voor het beheer en beleid aangaande dit openbaar groen.

Binnen de gemeente Oude IJsselstreek wordt het openbaar groen ingedeeld in 2 subcategorieën namelijk snippergroen en structuurgroen.

Definitie snippergroen

Onder snippergroen wordt verstaan, kleinschalig groen met of zonder een geringe belevingswaarde of functie waaraan geen andere openbaar gebruik kan worden toegekend.

Deze stroken groen maken geen deel uit van de gemeentelijke hoofdstructuur. Er is sprake van snippergroen wanneer stukken grond of groenstroken "overblijven" bij de inrichting van de woonwijk.

Definitie structuurgroen

Structuurgroen maakt deel uit van een groter geheel is vaak ruim van opzet en is groen dat onderdelen van de leefomgeving op min of meer natuurlijke wijze met elkaar verbindt.

Structuurgroen dient ook vaak als "groene buffer" tussen een woonwijk en de naastgelegen (doorgaande) weg. Het had vroeger vooral een beeldbepalende functie, tegenwoordig acht men het als ecologisch element wellicht nog belangrijker. Aangegeven wordt dat structuurgroen ook een belangrijke plek in het speelgedrag van kinderen kan innemen.

Noot: structuurgroen komt niet in aanmerking voor verkoop, er zijn echter een aantal uitzonderingen deze staan aangegeven op onze (nog te vervaardigen) uitgiftekaarten*.

2.1. Uitgifte criteria.

Openbaar groen kan worden verkocht indien:

- het binnen de stedenbouwkundige opzet verantwoord is het af te stoten en de groenstrook niet karakteristiek/of beeldbepalend is voor de wijk.

Belangrijke functies van groen zijn o.a. aankleding van wijken, afplanten van minder aantrekkelijke zaken als parkeerterreinen, kopse gevels, achtertuinen, e.d., wegbegeleiding, speelruimte en het creëren van privacy. Het vaststellen van stedenbouwkundige waarde is bij uitstek een actie die bij een breed opgezette projectgroep thuishoort (groenbeheer, groenbeleid en ruimtelijke ordening).

- het geen belangrijke natuurfunctie heeft.

Van een belangrijke natuurfunctie is sprake als het groen onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten structuur van groen dat op basis van natuurlijke principes wordt beheerd of van groot belang is als voortplantings- of rustplaats van diersoorten of groeiplaats van (bijzondere) plantensoorten.

- het ingericht kan worden als tuin (met daarin toegestane bouwkundige elementen) en dit na de bestemmingsplanwijziging acceptabel is.

Alvorens te besluiten om tot verkoop over te gaan, is het belangrijk te bepalen of het inwisselen van een stuk openbaar groen (met de mogelijkheid om als gemeente ten behoeve van het algemeen belang te bepalen hoe het eruit ziet en welke functionaliteit er aan kan worden toegekend) voor een tuin waarin grote vrijheid bestaat van inrichten (vergunningvrij bouwen kent veel vrijheid), acceptabel is.

- het grenst aan het eigendom van de verzoeker/gebruiker en er door verkoop geen onlogische eigendomsverhoudingen en/of grenzen ontstaan.

Als groen niet grenst aan het eigendom van de verkrijger, ontstaat bij verkoop een onduidelijke situatie. Voorkomen moet worden dat op allerlei plekken onduidelijke activiteiten kunnen ontstaan (van groentetuin tot kwekerij van opslag tot privé stortplaats). Wat niet wenselijk is, is om gronden te verkopen achter andermans eigendom (privacy.)

- er geen kabels- leidingen in het perceel aanwezig zijn.

Met als uitzondering dat de desbetreffende nutsbedrijven kunnen instemmen met verlegging van de kabels/leidingen en met het vestigen van een recht van opstal op kosten van koper.

- de veiligheid (verkeer en sociaal) niet in gevaar komt.

Bij verkoop dienen er geen onoverzichtelijke of verkeersonveilige situaties (bijvoorbeeld groen in bochten langs kruispunten en langs fietspaden) te ontstaan.

- de eventueel resterende groenstrook beheersbaar blijft voor onderhoud.

De nieuwe grens/grenzen dienen zodanig te lopen dat het beheer van te handhaven openbaar gebied zonder hinder kan worden uitgevoerd.

- het groen aan meerdere particuliere eigendommen grenst, de gehele strook in één keer wordt uitgegeven. Er mogen geen reststukken en geen onlogische grenzen (verspringingen) ontstaan. Mocht een van de gegadigde interesse hebben maar om (financiële) redenen op dat moment niet aan kunnen kopen, dan zal dit met een (tijdelijke) huur(koop)overeenkomst opgelost kunnen worden.

De perceelseigenaren moeten een gezamenlijk verzoek indienen om uitgifte te kunnen bewerkstelligen. Slechts een gezamenlijk verzoek komt voor behandeling in aanmerking.

***Uitgiftekaarten:**

Het openbaar groen binnen onze gemeente zal getoetst worden aan bovenstaande uitgiftecriteria. Komt het groen voor verkoop in aanmerking dan zal dit aangegeven worden op de nog te vervaardigen uitgiftekaarten. Indien het groen niet als "verkoopbaar groen" staat aangegeven op de uitgiftekaart, heeft het geen zin een verzoek tot aankoop in te dienen. De uitgiftekaarten vormen een onlosmakelijk geheel met dit beleid. Het is dan ook wenselijk deze kaarten zo spoedig mogelijk te vervaardigen en te plaatsen op de gemeentelijke website. Onderzocht wordt of dit op korte termijn haalbaar is.

2.2. Aanvullende voorwaarden bij verkoop openbaar groen.

Staat van aanvaarding

De groenstrook moet door koper worden aanvaard in de staat waarin die zich ten tijde van de verkoop bevindt. Het komt voor dat het redelijk is dat de gemeente de groenstrook opruimt alvorens deze wordt verkocht (zwerfvuil, uit de hand gelopen groen, etc.) Dit dient van geval tot geval te worden beoordeeld. Het kan de mensen over de drempel helpen een groenstrook toch aan te kopen.

Rechten en plichten van de verwerver

Voor de te verkopen groenstrook geldt dat alle bepalingen voortvloeiend uit bestaande wet- en regelgeving van kracht zijn. Naast de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan kunnen ook andere wetten, verordeningen, voorschriften en (gevestigde) rechten van kracht zijn (bijvoorbeeld zakelijke rechten, bomenverordening, bouwvoorschriften, flora faunawet, etc.)

Bestemming

Op het moment van verkoop van snippergroen zal de betreffende strook de bestemming "groen" of "verkeers- en verblijfsdoeleinden" hebben. De gemeentegrond zal worden verkocht met de geldende bestemming met vermelding dat de bestemming op termijn zal worden herzien naar "tuin" of "wonen". Met welke bestemming de grond zal worden herzien wordt per individueel geval bepaald op basis van overwegingen van goede ruimtelijke ordening.

Beperking aantal aanvragen

Onze ervaring uit het verleden is dat inwoners vaak herhaaldelijk een verzoek indienen voor aankoop van hetzelfde perceel openbaar groen. Personen kunnen voortaan maar één maal een verzoek tot uitbreiding van hun tuin gehonoreerd zien.

Een aanvraag wordt beoordeeld en er wordt een beslissing genomen. Hierop kan niet worden teruggekomen bij een herhaald verzoek. Het vastgestelde kaartbeeld zal het probleem grotendeels beperken.

Bezwaar en beroep

Indien een verzoek tot aankoop van openbaar groen wordt afgewezen is er geen bezwaar of beroep mogelijk. Het sluiten van een koopovereenkomst met de gemeente is een privaatrechtelijke aangelegenheid, waartegen geen bezwaar of beroep open staat.

2.3. Grondprijs en aanwending opbrengst.

Grondprijs

De grondprijs voor de verkoop van gemeentegrond bedraagt € 70,- per m² k.k. (kosten koper). Deze verkoopprijs is een gemiddelde verkoopprijs voor openbaar groen in vergelijking met omliggende gemeenten. Omdat kosten koper wordt verkocht komen ook alle bijkomende kosten, zoals notaris- en kadasterkosten, de (overdrachts)belasting en de eventuele kosten van werkzaamheden in of aan de grond of het omleggen van kabels en/of leidingen, voor rekening van de koper. Bij de grondprijs wordt er van uitgegaan, dat de verkochte strook alleen als (sier)tuin wordt gebruikt, en dat door de toevoeging van deze strook aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bouwmogelijkheid. Mocht dit wel het geval zijn dan kan het college van B&W besluiten een andere waarde aan de grond toe te kennen en een taxatie laten uitvoeren.

Aanwending opbrengst

De opbrengsten uit de verkoop van openbaar groen worden geboekt op de post aan- en verkopen algemeen.

Een van de belangrijkste redenen waarom de gemeente bereid is om delen van openbaar groen te verkopen is het feit dat de beschikbare onderhoudsbudgetten onvoldoende zijn om de gewenste kwaliteit te leveren. Het valt nog te bezien of verkoop van grond een oplossing voor dit probleem is. De hoeveelheid groen is immers niet onuitputtelijk en de opbrengsten zijn niet structureel. Daarnaast blijkt in de praktijk dat het afstoten ook kosten met zich meebrengt n.l.:

- personele lasten in verband met het behandelen van het verzoek tot aankoop o.a. toetsing aanvraag en vervaardigen van de overeenkomst. In sommige gevallen zal er ook een landmeter worden ingehuurd om het verkochte perceel uit te zetten en/of de aanwits te verzorgen;

- personele en materiaalkosten in verband met het aanpassen van de nieuwe situatie is in enkele gevallen ook onvermijdelijk.

Noot: mogelijk kan verkoop van openbaar groen op langer termijn wel tijd besparend (dus kostenbesparend) zijn. Men name na het vervaardigen van de uitgiftekaarten kan sneller tot verkoop worden overgegaan, immers al het groen is al getoetst aan de verkoopcriteria. Er zullen geen tot weinig verzoeken voor aankoop afgewezen worden, men kan immer zelf beoordelen of het zinvol is een verzoek tot aankoop in te dienen. Ook zal er door (actieve) verkoop van openbaar groen op den duur minder groen voor onderhoud overblijven.

2.4. Procedure verkoop.

In het huidige beleid kan men een verzoek tot aankoop indienen bij de gemeente. Vervolgens wordt het verzoek getoetst aan de "richtlijnen voor verkoop van openbaar groen". Komt een strook grond in aanmerking voor verkoop dan ontvangt men van de gemeente een aanbiedingsbrief en een concept koopovereenkomst voor de aankoop van de grond.

De procedure voor aankoop en het formulier voor aankoop openbaar groen zijn te downloaden via de gemeentelijke website en/of af te halen bij de publieksbalie van de gemeente.

Noot: Na het vaststellen van dit beleid geven de uitgiftekaarten al aan of het zinvol is een verzoek tot aankoop van openbaar groen in te dienen. Mocht dit het geval zijn dan kan men een verzoek tot aankoop indienen.

3. Bepalingen voor verhuur en bestaande bruikleensituaties.

Verhuur

De gemeente Oude IJsselstreek wil in de toekomst zo min mogelijk percelen (snipper)groen verhuren of ingebruikgeven, verkoop heeft immers de voorkeur. In sommige gevallen kan snippergroen worden verhuurd. Bijvoorbeeld in gevallen waarbij verkoop niet wenselijk is vanwege kabels en leidingen, of gronden gelegen bij huurwoningen van bijvoorbeeld de woningbouwvereniging. De huurovereenkomst zal dan met de huurders zelf worden aangegaan daar de woningbouwvereniging heeft aangegeven zelf niet meer te huren. Bij verhuur bedraagt de jaarlijkse huursom van gemeentegrond 4% van de grondprijs bij verkoop, met een minimale huursom van € 75,- per jaar (per geval), om de administratiekosten te kunnen dekken. Op dit moment bedraagt de wettelijke rente 2%, daarnaast worden er administratieve (vervaardigen huurovereenkomst en jaarlijks innen van de huurpenningen) kosten gemaakt. Een huursom van 4% van € 70,- is € 2,80 per m², per jaar is marktconform en staat in een juiste verhouding met de verkoopprijs. De huurprijs zal jaarlijks worden verhoogd met de prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie

Noot: In uitzonderlijke gevallen (bijvoorbeeld wanneer men om financiële redenen op dat moment niet tot aankoop van openbaar groen kan overgaan) is het mogelijk een huurkoopovereenkomst af te sluiten met de gemeente. Bij huurkoop wordt er tussen de gemeente en "huurkoper" een overeenkomst gesloten welke contractueel wordt vastgelegd. In de huurkoopovereenkomst wordt vastgelegd voor welke vaste koopsom de koper de grond uiteindelijk zal afnemen en op welke uiterste datum de notariële overdracht zal plaatsvinden. Daarnaast wordt vastgelegd wat de maandelijkse huur bedraagt en welke rechten en plichten de "huurkoper" heeft.

Bruikleen

Bestaande bruikleensituaties zijn situaties waarbij gemeentegrond in het verleden "om niet" in gebruik is gegeven aan aangrenzende bewoners. Deze overeenkomst is op persoonlijke titel. Wanneer deze overeenkomst nog steeds op naam staat van de huidige gebruiker, kan deze situatie voort blijven bestaan onder de oude voorwaarden, indien de gebruiker de grond niet wenst aan te kopen. Indien de gebruiker geen geldige bruikleenovereenkomst heeft op persoonlijke titel, dan is de bruikleenovereenkomst van rechtswege komen te vervallen. Bij verkoop van de woning dient de huidige gebruiker de grond (in oorspronkelijke staat) terug te leveren aan de gemeente. Overdragen van de bestaande bruikleenovereenkomst aan een derde partij is niet mogelijk. Nieuwe gebruikers kunnen een verzoek indienen om de grond te kopen of (tijdelijk) te huren. De verwachting is dat er in de toekomst geen bruikleenovereenkomsten meer worden afgesloten voor openbaar groen.

4. Gronden welke door derden ingebruik zijn genomen.

Gronden welke geen directe functie hebben en die grenzen aan particuliere eigendommen kunnen worden verkocht. Het is echter anders wanneer deze percelen zonder toestemming in gebruik zijn genomen door derden. Dit kan immers de gemeente belemmeren in de uitvoering van haar taak of anderszins de gemeente beperken in haar eigendomsrecht en het nemen van haar verantwoordelijkheid. Daarom ziet de gemeente toe op het ingebruik nemen van de grond door derden en treedt daar, waar nodig, tegen op.

Voor deze percelen geldt dat de gemeente Oude IJsselstreek zal proberen door overleg tot een oplossing voor het gebruik van gemeentegrond te komen:

- waar mogelijk worden situaties gelegaliseerd door middel van verkoop;
- verhuur is in bepaalde situaties onder voorwaarden mogelijk;
- terugvorderen van de grond komt alleen aan de orde wanneer legalisatie niet mogelijk is (verkoop of verhuur kan niet volgens de in 2.1. vastgestelde criteria) of als de inwoner niet wil meewerken aan legalisatie. Een gang naar de rechter wordt pas ingezet indien er geen aanvaardbare oplossing komt voor de gemeente.

De gemeente gaat uit van het eigendomsrecht zoals dat in de openbare registers is vastgelegd. Mochten partijen van mening zijn dat de informatie uit de openbare registers niet juist is, dan worden zij in de gelegenheid gesteld dat aan te tonen. Partijen zijn zelf verantwoordelijk voor het aantonen van hun stellingen en de gemeente zal de eventuele kosten van deze bewijslevering niet vergoeden.

5. Beroep op verjaring.

Wanneer de inwoner van mening is eigenaar van de grond te zijn in plaats van de gemeente, (bijvoorbeeld doordat de inwoner de grond al jarenlang in zijn bezit heeft) dan kan de inwoner een beroep op verjaring doen. De inwoner kan op twee manieren door verjaring eigenaar worden van het stuk gemeentegrond, namelijk op grond van verkrijgende verjaring (acquisitieve) en bevrijdende verjaring (extinctieve).

5.1. Criteria verkrijgende verjaring.

Van verkrijgende verjaring is sprake bij een onafgebroken bezit van tien jaar te goeder trouw (artikel 3:99 lid Burgerlijk Wetboek). Van goede trouw is alleen sprake als (kort gezegd) men zich ook terecht als eigenaar van het perceel mocht beschouwen.

Daarvan is niet snel sprake aangezien men uit de openbare registers van het kadaster, in samenhang met de akte van levering, namelijk wel kan afleiden wie eigenaar is van een perceel. Het is daarom ook zeer lastig om verkrijgende verjaring aan te tonen. Een beroep op verkrijgende verjaring slaagt daarom vaak niet omdat de noodzakelijke goede trouw ontbreekt.

5.2. Criteria bevrijdende verjaring.

Van bevrijdende verjaring (artikel 3:105 BW en artikel 3:306 BW) houdt in dat een stuk grond in bezit is genomen voor een periode van tenminste twintig jaar. Het bijzondere aan deze vorm van verjaring is dat er geen sprake hoeft te zijn van te goeder trouw. Kortom, iemand die te kwader trouw een stuk grond in bezit heeft genomen, kan na een onafgebroken periode van twintig jaren de eigendom van dat stuk grond verkrijgen.

Noot: Voordat sprake is van succesvol beroep op eigendom via (verkrijgende of bevrijdende) verjaring, dient eerst geanalyseerd te worden of sprake is van een onafgebroken periode van tien respectievelijk twintig jaren waarbinnen het stuk gemeentegrond in bezit is genomen.

Het in bezit nemen van grond is vrij lastig aan te tonen omdat:

- de grond in ieder geval duurzaam onbereikbaar dient te zijn voor de eigenaar;
- de grond voorzien moet zijn van een ondoordringbare haag of hekwerk;
- naar objectieve maatstaven moet worden vastgesteld of sprake is van een inbezitneming van het perceel voor privédoeleinden gedurende een onafgebroken periode van tien respectievelijk twintig jaren.

Kortom voor derden moet duidelijk zijn aan de hand van uiterlijke kenmerken dat sprake is van (gepretendeerde) privé-eigendom van het betreffende stuk. De feiten en omstandigheden moeten ondubbelzinnig op de pretentie van eigendom wijzen. Het gebruiken/onderhouden van een perceel grond is hierbij niet voldoende.

5.3. Werkwijze bij beroep op verjaring.

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 tien respectievelijk twintig 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 wordt geadviseerd bij haar oordeel de lijn van de rechtspraak te volgen en zal alleen instemmen met verjaring indien deze overtuigend bewezen is. Na de beoordeling van het door inwoners aangeleverde bewijs voor een beroep op verjaring zijn er de volgende opties. De gemeente kiest welke optie zij het best passend acht in de individuele situatie. De opties zijn als volgt te omschrijven.

A. Verjaring is door de inwoner aangetoond, overschrijving via akte van verjaring.

Indien de gemeente instemt met het beroep op verjaring dan zal de inwoner op eigen kosten zorg dragen voor de notariële en kadastrale afwikkeling. De gemeente werkt mee onder de voorwaarden dat de inwoner binnen twee maanden bij de notaris een akte van verjaring laat opmaken. Pas bij de notaris zal officieel de verjaring worden vastgelegd. De notaris toetst echter, ondanks de overeenstemming tussen partijen, of er sprake is van verjaring.

De inwoner wordt er op gewezen dat op deze wijze grond op naam van de gemeente blijft staan in de openbare registers, weliswaar met de vermelding van een akte van verjaring. De bewoner kan moeilijkheden ondervinden indien hij of zij de grond wil overdragen of een hypotheek wil vestigen.

Als tweede mogelijkheid kan de gemeente daarom besluiten de grond "om niet" over te dragen via een koopovereenkomst. Alle bijbehorende kosten voor deze overdracht komen voor rekening van verzoeker.

B. Geen verjaring, afhandeling van de situatie volgens ons verkoopbeleid voor openbaar groen.

Indien na de toets door de gemeente blijkt dat niet aan de criteria voor verjaring is voldaan wordt, herhaalt de gemeente haar eerder gedane aanbod tot koop/(tijdelijke) huur of vordert zij de grond terug.

C. Geen verjaring, naar de rechter.

De gemeente probeert zoveel mogelijk om via gesprekken met de inwoners de zaak op te lossen. Indien inwoners na afwijzing van een beroep op verjaring niet bereid zijn de grond te kopen (indien dit verkoopbaar groen is en is aangeboden door de gemeente) of terug te geven, zal de gemeente bij de rechter ontruiming van de grond vorderen.

6. Handhaving en/of ontruimingsprocedure.

Het komt veelvuldig voor dat medewerkers van het "team beheer openbare ruimte" constateren dat openbaar groen ingebruik is genomen door derden waardoor zij het uitvoeren van hun taken niet naar behoren kunnen uitvoeren. De wijkbeheerder of medewerker van het team beheer openbare ruimte kan de bewoner/eigenaar hierop aanspreken. Door middel van het daarvoor bedoelde "*registratieformulier oneigenlijk gebruik gemeentegrond*" zal de wijkbeheerder/medewerker beheer de overtreding vastleggen.

6.1. Afspraken.

Wijkbeheerder of medewerker beheer kunnen de volgende 2 opties met de overtreder afspreken:

1. De teams beheer openbare ruimte en grondzaken zullen bekijken of de illegale situatie gelegaliseerd kan worden door middel van verkoop of (tijdelijke) verhuur van het perceel aan overtreder. In dit geval noteert de wijkbeheerder/medewerker beheer dit op het registratieformulier.
2. Men spreekt af dat overtreder de grond binnen 8 weken na constatering van de overtreding geheel ontruimt en ontdaan van opstallen oplevert aan de gemeente. Men kan voor deze optie kiezen wanneer het ter plaatse al duidelijk is dat deze grond niet voor verkoop/verhuur in aanmerking komt.
Bijvoorbeeld de overtreder geeft zelf aan niet aan te willen kopen/huren of het perceel wordt als niet verkoopbaar aangeduid op onze uitgiftekaarten. Dit kan alleen als de uitgiftekaarten gereed zijn en men hierover kan beschikken.

6.2. Hercontrole.

Mocht men kiezen voor de eerste optie (legaliseren situatie door koop dan wel tijdelijke huur) dan zal men het verzoek toetsen aan de voorgaande opgestelde uitgiftecriteria voor verkoop openbaar groen. De overtreder ontvangt dan een koop- of (tijdelijke) huurovereenkomst voor de grond. Mocht na toetsing blijken dat de grond niet voor verkoop in aanmerking komt dan ontvangt overtreder hiervan bericht en wordt de ontruimingsprocedure als hieronder beschreven gevolgd.

6.3. Procedure ontruiming perceel.

- * Wijkbeheerder /medewerker beheer noteren op het registratieformulier de uiterlijke datum van ontruiming, dit zal 8 weken na constatering van de overtreding zijn. De overtreder ontvangt een kopie van het registratieformulier met daarop de gemaakte afspraken en een luchtfoto met daarop aangegeven de kadastrale grenzen. Omdat voor een ontruiming eerst duidelijk moet zijn waar ter plekke de kadastrale grenzen liggen wordt, indien er een geschil is over de ligging van de erf grens, het kadaster of een andere onafhankelijke landmeetkundige organisatie ingeschakeld om de grens te reconstrueren aan de hand van veldwerken van het kadaster. Is er geen geschil over het eigendom van de grond dan geeft de medewerker van de gemeente, in samenspraak met de inwoner, ter plekke aan waar de nieuwe erfafscheiding dient te komen.
- * Na 8 weken volgt er door de wijkbeheerder/medewerker beheer een hercontrole. Mocht het perceel zijn ontruimd dan neemt de gemeente het onderhoud weer voor haar rekening. Na een jaar zal er nogmaals een hercontrole plaatsvinden om te kijken of de overtreder het perceel niet weer ingebruik heeft genomen. Dit is belangrijk om eventuele verjaring te stuiten.

6.4. Vervolgstappen ontruiming van de grond.

Stap 1: Aangetekende brief

Wanneer men niet wil meewerken aan legalisatie van het gebruik van gemeentegrond en niet tot ontruiming wil overgaan dan zal de volgende stap worden genomen. In dit geval hebben er al meerdere contactmomenten tussen de inwoner en de gemeente plaatsgevonden. Nadat geconcludeerd is dat het perceel niet is ontruimd binnen het gestelde termijn van 8 weken dan zal de inwoner middels een aangetekende brief gesommeerd worden om binnen 4 weken de grond te ontruimen.

In deze brief staat dat na een laatste waarschuwing van de gemeente, bij weigering van de inwoner om de grond te ontruimen, de gemeente ontruiming in recht zal vorderen en dat zij daarmee gemoede kosten op de inwoner zal verhalen.

Stap 2: Ontruiming

Indien ook deze tweede termijn is overschreden dan kan de gemeente de grond ontruimen.

Hierbij dient men met het volgende rekening te houden:

In het Nederlands recht geldt een "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 bezitter/eigenaar is van de grond. De gemeente heeft dus voor ontruiming een rechtsgrond nodig. De rechtsgrond kan gebaseerd zijn op de bevoegdheid tot het toepassen van bestuursdwang dan wel op een bij de civiele rechter verkregen ontruimingsvonnis.

De gemeente kan tot ontruiming overgaan door bestuursdwang toe te passen, mits zij over een titel beschikt op basis van bijvoorbeeld het bestemmingsplan of APV (zoals strijdig gebruik). In deze situatie loopt de gemeente wel het risico dat als de zaak bij de bestuursrechter komt, deze in tegenstelling tot de civiele rechter, zou kunnen oordelen dat de gemeente moet onderzoeken of legalisatie van het "strijdig gebruik" mogelijk is.

Noot: hiermee krijgt de gemeente haar grond niet terug. De bestuursrechter zal immers geen oordeel geven over de eigendomssituatie van de betreffende grond.

Als verjaring dreigt en de gemeente tot ontruiming wenst over te gaan omdat zij over haar grond wil beschikken, maar de burger weigert te ontruimen omdat deze eigenaar claimt te zijn door verjaring), dan kan de gemeente bij de civiele rechter een revindicatievordering instellen op basis van artikel 5:2 BW en een veroordeling tot ontruiming vragen.

Wordt bestuursdwang toegepast vanwege het strijdig gebruik, dan kunnen de te maken kosten worden verhaald, mits dit in de bestuursdwangbeschikking is aangezegd. Kiest men voor de civiele procedure (revindicatievordering) dan kan worden gevorderd dat de vermeende bezitter op eigen kosten de grond moet ontruimen en terugbrengen in de oorspronkelijk staat en dat bij verzuim de gemeente dit doet op kosten van bezitter.

7. Methodiek voor de toekomst.

Nieuwe ingebruikname gemeentegrond

Nieuwe ingebruikname door inwoners worden, na vaststelling van deze uitvoeringsnota, niet meer toegestaan. Nieuw ingebruik genomen grond wordt na constatering direct door de gemeente aangepakt op de hierboven omschreven wijze.

Hercontrole

Daarnaast zullen de gronden die ontruimd zijn binnen één jaar na ontruiming opnieuw gecontroleerd moeten worden. Dit is belangrijk omdat als inwoners binnen één jaar na bezitsverlies (als gevolg van ontruiming) van de grond, de grond weer in gebruik en bezit nemen, de verjaringstermijn niet gestuit is en het eigendom alsnog kan verjaren. Inwoners die zonder toestemming de grond (opnieuw) in gebruik hebben genomen zullen de grond moeten ontruimen.

Nieuwe inventarisatie

Naast de hierboven genoemde controle wordt er elke vijf jaar een nieuwe volledige inventarisatie uitgevoerd naar het gebruik van gemeentegrond. De aanpak van nieuwe geconstateerd grondgebruik zal gelijk zijn aan de in deze notitie beschreven methode.

(Her)inrichting gronden

De gemeente Oude IJsselstreek zal in de toekomst bij (her)inrichting van de openbare ruimte extra aandacht besteden aan de "kans op ingebruikname" van deze openbare ruimte. Dat wil zeggen dat het gebied op dusdanige wijze zal worden ingericht dat ingebruikname van de grond in de toekomst bemoeilijkt wordt of niet meer aantrekkelijk is voor aangrenzende bewoner. Ook kan de gemeente bij (her)inrichting direct gronden aanbieden aan de aangrenzende bewoners wanneer deze gronden niet van openbaar nut zijn.

Noot: het is zinnig hier bij eventuele stedenbouwkundige ontwerpen rekening mee te houden en ontwerpers hiervan op de hoogte te stellen.

Uitgiftekaarten

Na vaststelling van deze uitvoeringsnota is het belangrijk zo spoedig mogelijk te starten met het vervaardigen van de uitgiftekaarten, zodat inwoners zelf kunnen bepalen of een verzoek tot aankoop van grond zin heeft.

Nota "Richtlijnen voor verkoop openbaar groen Gemeente Oude IJsselstreek" (6 maart 2007.)

Door het vaststellen van onze nieuwe uitvoeringsnota "verkoop openbaar groen Gemeente Oude IJsselstreek 2016", komt de huidige nota "Richtlijnen voor verkoop openbaar groen Gemeente Oude IJsselstreek" van 6 maart 2007, te vervallen.

8. Hardheidsclausule.

Het college kan gemotiveerd afwijken van dit uitvoeringsbeleid van openbaar groen indien toepassing van het beleid in een concreet geval naar haar oordeel leidt tot een onbillijke of onwenselijke situatie.

9. Delegatie/mandaat.

Ter bevordering van een efficiënte en vlotte afdoening van zaken is het wenselijk onze huidige mandaatregeling te actualiseren.

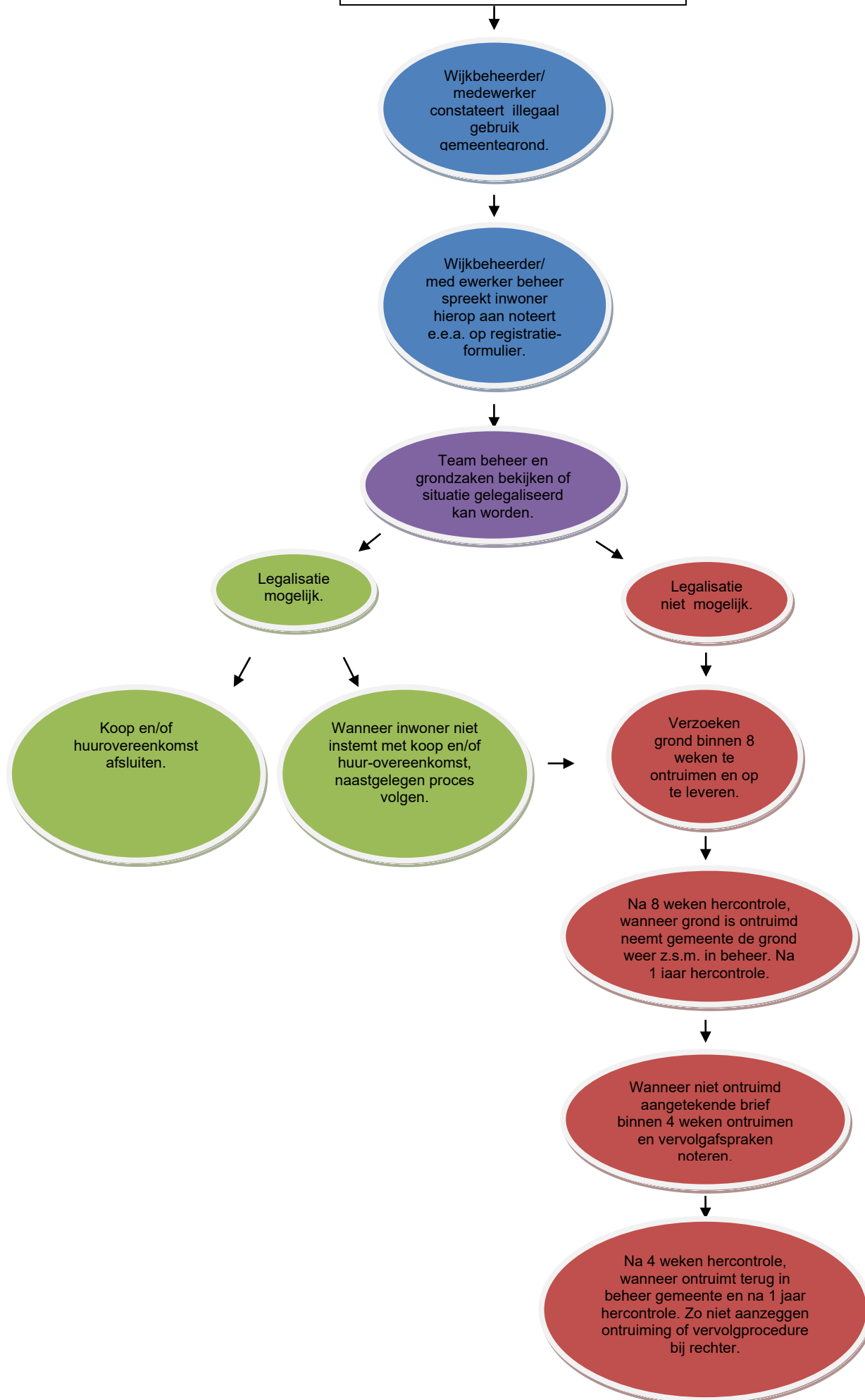
10. Modelovereenkomsten.

Op praktische gronden is ervoor gekozen om model-overeenkomsten bij verkoop/verhuur van openbaar groen te hanteren. De notaris neemt de tekst (bij de koopovereenkomsten) dan grotendeels integraal over in de notariële akte van levering. Door hiervan gebruik te maken is het gemakkelijker te constateren en/of te controleren of er al dan niet sprake is van afwijkende bepalingen/afspraken. Deze modelovereenkomsten zijn op dit moment aangepast en bijgevoegd.

11. Bijlagen.

1. Businesscase Snippergroen Gemeente Oude IJsselstreek
2. Nota grondbeleid 2016
3. Model koopovereenkomst openbaar groen
4. Model huurovereenkomst openbaar groen
5. Model registratieformulier voor illegaal grondgebruik

Handhavingsprocedure (PRIVAATRECHTELIJK)



Verjaringsprocedure



Inwoner doet beroep op verjaring,



Inwoner levert bewijs aan ter ondersteuning van zijn claim.



Beoordeling bewijs door gemeente.



Medewerking verlenen aan inschrijving verjaringsakte. Of grond "om niet" overdragen. In beide gevallen komen kosten voor rekening van verzoeker.



Inwoner mededelen dat wij niet akkoord gaan met verjaring, vervolgens legaliseren middels huur/koopovereenkomst of handhaven middels handhavingprocedure.