



BELEIDSNOTA
GROENSTROKEN EN RESTPERCELEN 2017

GEMEENTE SCHOUWEN-DUIVELAND

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Inhoud	3
1.3 Opbouw	3
1.4 Status beleidsnota	3
1.5 Overige relevante regelgeving	3
2. Definities, doelstelling en mogelijke situaties	4
2.1 Definities	4
2.2 Doelstelling	4
2.3 Mogelijke situaties van grondgebruik	4
3. Beleid rechtmatig grondgebruik en onrechtmatig grondgebruik	5
3.1 Algemene uitgangspunten rechtmatig grondgebruik	5
3.2 Rechtmatig grondgebruik van groenstroken of restpercelen	5
3.2.1 Verkoop van groenstroken of restpercelen	5
3.2.2 Verhuur van groenstroken of restpercelen	7
3.2.3 Gebruik van groenstroken of restpercelen 'om niet'	7
3.3 Algemene uitgangspunten onrechtmatig grondgebruik	8
3.4 Onrechtmatig grondgebruik van groenstroken of restpercelen	8
3.4.1 Procedure bij constatering van onrechtmatig grondgebruik	9
3.4.2 Verjaring	10
4. Aanpak	12
4.1 Onrechtmatig grondgebruik	12
4.2 Proces	12
4.3 Bestaande situaties	13

Vastgesteld door de Raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in de openbare vergadering van 28 september 2017 en in werking getreden op 29 september 2017.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Schouwen-Duiveland (hierna aangeduid als: 'de gemeente') krijgt regelmatig verzoeken van burgers of derden om een groenstrook of restperceel aan te kopen of in gebruik te mogen nemen, die eigendom is van de gemeente. Het komt ook voor dat een groenstrook of restperceel, in eigendom toebehorend aan de gemeente, in gebruik is genomen door een burger of een derde, zonder dat hiervoor toestemming is verleend door de gemeente. Dit wordt aangeduid als onrechtmatig grondgebruik.

1.2 Inhoud

In deze beleidsnota is het beleid geformuleerd dat de gemeente hanteert bij verzoeken van burgers of derden om een groenstrook of restperceel van de gemeente aan te kopen of in gebruik te mogen nemen. Daarnaast is in deze beleidsnota geformuleerd hoe de gemeente om gaat met situaties waarbij geconstateerd wordt dat een groenstrook of restperceel onrechtmatig door een burger of een derde in gebruik is genomen.

1.3 Opbouw

Na dit inleidende hoofdstuk komen achtereenvolgens aan de orde een aantal definities, de doelstelling en mogelijke situaties (hoofdstuk 2), het beleid ten aanzien van rechtmatig grondgebruik en onrechtmatig grondgebruik (hoofdstuk 3) en tot slot wordt de aanpak door de gemeente beschreven (hoofdstuk 4).

1.4 Status beleidsnota

Deze beleidsnota vervangt de 'Beleidsnotitie Groenstroken en Restpercelen 2009', die op 17 december 2009 is vastgesteld door de Raad van de gemeente Schouwen-Duiveland. Deze beleidsnota wordt aangehaald als 'Beleidsnota groenstroken en restpercelen 2017'.

1.5 Overige relevante regelgeving

Beleidsdocumenten en wet- en regelgeving die tevens relevant en van toepassing (kunnen) zijn op de verkoop of het in gebruik nemen van groenstroken of restpercelen zijn:

- de op dat moment geldende algemene verkoopvoorwaarden;
- de op dat moment geldende algemene huurvoorwaarden;
- de jaarlijks door de gemeente vast te stellen Grondprijnsbrief;
- de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

2. Definities, doelstelling en mogelijke situaties

2.1 Definities

In deze beleidsnota worden de volgende definities gehanteerd:

- College: het college van burgemeester en wethouders van gemeente Schouwen-Duiveland;
- groenstrook: een perceel openbaar groen in eigendom toebehorend aan de gemeente;
- onrechtmatig grondgebruik: gemeentegrond die door anderen in gebruik wordt genomen, zonder dat voorafgaande toestemming is verleend. Het gebruik is niet in de (gemeentelijke) administratie verwerkt of juridisch geregeld;
- openbaar gebied/ openbare ruimte: gebied of ruimte die voor iedereen toegankelijk is en niet direct door een bepaalde groep of individu kan worden toegeëigend en waarvan de inrichting en het beheer (in het kader van deze beleidsnota) onder verantwoordelijkheid van de gemeente valt;
- openbaar groen: groen dat onderdeel uit maakt van het openbaar gebied, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;
- Raad: de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;
- restperceel: een perceel grond in eigendom toebehorend aan de gemeente (dat niet als groenstrook wordt aangemerkt) en behoort tot het openbaar gebied, over het algemeen met geringe afmetingen en van ondergeschikte betekenis, niet deel uitmakend van de gemeentelijke hoofd- of wijkstructuur, en van geen of minimale betekenis voor de openbare ruimte.

2.2 Doelstelling

De doelstelling van deze beleidsnota is aan te geven onder welke voorwaarden verkoop of het in gebruik geven van een groenstrook of restperceel van de gemeente aan burgers of derden kan plaatsvinden. Er worden een aantal toetsingscriteria (hoofdstuk 3) aangegeven aan de hand waarvan wordt vastgesteld of een groenstrook of restperceel in aanmerking komt voor verkoop of in gebruik gegeven kan worden aan burgers of derden. Daarnaast wordt aangegeven welke procedure de gemeente volgt in het geval geconstateerd wordt dat een groenstrook of restperceel van de gemeente onrechtmatig door een burger of een derde in gebruik is genomen.

2.3 Mogelijke situaties van grondgebruik

In deze beleidsnota worden de volgende mogelijk voorkomende situaties besproken ten aanzien van het in gebruik nemen van grond door een burger of een derde:

- rechtmatig grondgebruik van groenstroken of restpercelen;
- onrechtmatig grondgebruik van groenstroken of restpercelen.

3. Beleid rechtmatig grondgebruik en onrechtmatig grondgebruik

3.1 Algemene uitgangspunten rechtmatig grondgebruik

Een groenstrook of restperceel van de gemeente is in beginsel een openbaar, voor iedereen toegankelijk perceel grond. Het algemene uitgangspunt van de gemeente is dat een groenstrook of restperceel, dat in eigendom toebehoort aan de gemeente, uitsluitend door een burger of een derde in gebruik mag worden genomen, nadat hier vooraf schriftelijk toestemming voor is verleend door de gemeente.

Daarnaast hanteert de gemeente de volgende algemene regels bij groenstroken of restpercelen die in aanmerking komen voor verkoop of ingebruikname:

- i. verkoop van een groenstrook of restperceel, die daarvoor in aanmerking komt, heeft de voorkeur boven verhuur van een groenstrook of restperceel;
- ii. verkoop van een groenstrook of restperceel, die daarvoor in aanmerking komt, of het in gebruik geven van een groenstrook of restperceel, dient gelet op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoveel mogelijk op uniforme wijze plaats te vinden en gelijke gevallen dienen zoveel mogelijk gelijk te worden behandeld;
- iii. indien er, ten opzichte van deze beleidsnota, verouderde afspraken gemaakt zijn met burgers of derden over het in gebruik geven van gemeentegrond, dienen deze indien en voor zover mogelijk te worden geactualiseerd.

3.2 Rechtmatig grondgebruik van groenstroken of restpercelen

Groenstroken of restpercelen die in eigendom toebehoren aan de gemeente kunnen verkocht worden aan een burger of een derde, indien de betreffende groenstrook of het betreffende restperceel voor verkoop in aanmerking komt. Groenstroken of restpercelen van de gemeente die niet voor verkoop in aanmerking komen, kunnen mogelijk wel door de gemeente in gebruik gegeven worden. Verkoop aan een burger of een derde of het in gebruik geven van gemeentegrond aan een burger of een derde met voorafgaande (schriftelijke) toestemming van de gemeente zijn vormen van rechtmatig grondgebruik. Deze verschillende vormen van rechtmatig grondgebruik en de voorwaarden die de gemeente hierbij hanteert worden in de volgende paragrafen toegelicht.

3.2.1 Verkoop van groenstroken of restpercelen

Een burger of derde kan het verzoek doen aan de gemeente om een groenstrook of restperceel aan te kopen. De gemeente beoordeelt eerst of een groenstrook of restperceel voor verkoop in aanmerking komt. Een groenstrook of restperceel kan nog een functie hebben in het kader van het openbaar gebied. In het geval van een restperceel geldt dat het perceel vaak van geen of minimale betekenis (meer) is voor de openbare ruimte, waardoor restpercelen doorgaans voor verkoop in aanmerking komen.

Voor de beoordeling of de betreffende groenstrook of het betreffende restperceel kan worden verkocht wordt onder meer gekeken naar:

- i. de functies van het openbaar gebied:
 - a. de beeldfunctie: de aankleding van het gebied of de wijk;
 - b. de planologische functie: het groen als buffer tussen twee conflicterende bestemmingen, bijvoorbeeld tussen de bestemming 'wonen' en de bestemming 'bedrijvigheid';
 - c. de verkeersfunctie: het begeleiden van hoofdontsluitingswegen, buurtontsluitingsroutes, fiets- en/of wandelpaden en geluidswering;
 - d. de ecologische functie: het ontwikkelen en bieden van levensruimte voor flora en fauna;
 - e. de beeldkwaliteitsfunctie: het bieden van een visuele afscherming van ongewenste aanzichten;
 - f. de recreatieve functie: het bieden van recreatieve buffers, zoals parkjes en

- g. de waterbufferfunctie: speelplaatsen; extra ruimte, bijvoorbeeld een vijver, waarin een te veel aan water kan worden opgeslagen;
- ii. de bestemming;
- iii. de verkeersveiligheid;
- iv. de aanwezigheid van riolering en/of kabels en leidingen;
- v. mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Groenstroken of restpercelen komen in ieder geval niet voor verkoop in aanmerking, indien de groenstrook of het restperceel:

- grenst aan grond behorende tot een huurwoning;
- grenst aan in erfpacht uitgegeven grond;
- niet direct grenst aan grond die al in eigendom is van degene die de betreffende groenstrook of het betreffende restperceel wenst aan te kopen.

Of verkoop van een groenstrook of restperceel mogelijk is kan per situatie verschillen en gevallen worden individueel beoordeeld. Het kan dan ook voorkomen dat enig maatwerk noodzakelijk blijft en geboden moet worden. Mogelijke bijzondere situaties zijn onder meer de volgende:

- tussenliggende groenstroken of restpercelen komen uitsluitend voor verkoop in aanmerking na overleg met alle eigenaren van de aangrenzende percelen;
- aanéénsluitende groenstroken of restpercelen komen in principe uitsluitend voor verkoop in aanmerking indien alle eigenaren van de aangrenzende percelen tot aankoop wensen over te gaan, zodat er geen ongunstige situatie ontstaat voor de gemeente (te denken valt aan slingerende eigendomsgrenzen, hierbij geldt: alle eigenaren dienen tot aankoop over te gaan of er wordt niet tot verkoop overgegaan door de gemeente);
- voor wat betreft een aanwezige uitweg over de groenstrook of het restperceel wordt beoordeeld of de aanwezige uitweg mee verkocht wordt of niet.

Afwikkeling verkoop

Als uit de toetsing door de gemeente blijkt dat er geen bezwaren zijn voor verkoop van de betreffende groenstrook of het betreffende restperceel, kan tot verkoop worden overgegaan. Voor groenstroken of restpercelen van de gemeente die verkocht worden, wordt gebruik gemaakt van een model koopovereenkomst. De afhandeling hiervan vindt plaats door het (cluster) Ontwikkelingsbedrijf van de afdeling Ruimte en Milieu van de gemeente. Er wordt een koopovereenkomst opgesteld, waarop de op dat moment geldende algemene verkoopvoorwaarden, hierna aangeduid als 'de Verkoopvoorwaarden', van toepassing zijn. In aanvulling op of in afwijking van voornoemde model koopovereenkomst kunnen nadere afspraken gemaakt worden. Bij verkoop van groenstroken of restpercelen waarin kabels en/of leidingen zijn gelegen geldt bovendien de verplichting dat er voor rekening van de koper een recht van opstal gevestigd wordt, overeenkomstig het bepaalde in de op dat moment geldende Verkoopvoorwaarden.

In de jaarlijks door de gemeente vast te stellen Grondprijsbrief zijn de grondprijzen per kern binnen Gemeente Schouwen-Duiveland opgenomen. De grondprijzen zijn van toepassing op groenstroken of restpercelen die niet groter zijn dan 100m². Groenstroken of restpercelen die groter zijn dan 100m² en/of een andere bestemming hebben dan 'groen' en/of 'verkeer' worden in opdracht van de gemeente door een onafhankelijke taxateur gewaardeerd, waarbij de kosten van de taxatie voor rekening van de gemeente komen. Het is niet mogelijk af te wijken van de vastgestelde grondprijzen of de getaxeerde waarde.

Voor de verkoop van een groenstrook of restperceel geldt dat de akte van levering wordt verleden door een door de koper aan te wijzen notaris die werkzaam is bij een binnen de gemeente Schouwen-Duiveland gevestigd notariskantoor. Indien de koper een notaris buiten de gemeente Schouwen-Duiveland wenst, is de koper de kosten in verband met legalisatie van een door de gemeente te verstrekken volmacht ten behoeve van de

levering, aan de gemeente verschuldigd. Voornoemd bedrag wordt via de nota van afrekening, die de koper van de notaris ontvangt, verrekend.

3.2.2 Verhuur van groenstroken of restpercelen

Voor groenstroken of restpercelen die niet voor verkoop in aanmerking komen of bij een verzoek van een burger of een derde aan de gemeente om een groenstrook of restperceel te huren van de gemeente, kan de grond uitsluitend (rechtmatig) door derden in gebruik genomen worden, indien hier afspraken aan ten grondslag liggen, die schriftelijk worden vastgelegd in een huurovereenkomst met de gemeente. Voor de beoordeling of de betreffende groenstrook of het betreffende restperceel kan worden verhuurd worden tevens de criteria zoals genoemd in paragraaf 3.2.1 gehanteerd.

Groenstroken of restpercelen die in ieder geval niet voor verkoop maar alleen voor verhuur in aanmerking komen zijn een groenstrook of restperceel die:

- grenst aan grond behorende tot een huurwoning;
- grenst aan in erfpacht uitgegeven grond.

De huurprijzen voor groenstroken of restpercelen worden afgeleid van de jaarlijks door de gemeente vastgestelde Grondprijsbrief. De huurprijzen, die afgeleid worden van de grondprijs, en het percentage van de grondprijs dat gehanteerd wordt voor de berekening van de huurprijs kunnen jaarlijks wijzigen. Dit wordt opgenomen in de (jaarlijkse) Grondprijsbrief. De huurprijzen zijn van toepassing op groenstroken of restpercelen die niet groter zijn dan 100m². Groenstroken en restpercelen die groter zijn dan 100m² en/of een andere bestemming hebben dan 'groen' en/of 'verkeer' worden in opdracht van de gemeente door een onafhankelijke taxateur gewaardeerd, waarbij de kosten voor de taxatie voor rekening van de gemeente komen.

Afwikkeling verhuur

Voor groenstroken of restpercelen van de gemeente die verhuurd worden, wordt gebruik gemaakt van een model huurovereenkomst. De afhandeling hiervan vindt plaats door het (cluster) Ontwikkelingsbedrijf van de afdeling Ruimte en Milieu van de gemeente. Er wordt een huurovereenkomst opgesteld, waarop de op dat moment geldende algemene huurvoorwaarden, hierna aangeduid als 'de Huurvoorwaarden', van toepassing zijn. In aanvulling op of in afwijking van voornoemde model huurovereenkomst kunnen nadere afspraken gemaakt worden. De huur is overigens een persoonlijk recht. In de huurovereenkomst wordt een bepaling opgenomen die de huurder verplicht om de huurovereenkomst met de gemeente op te zeggen, indien de gehuurde groenstrook of het gehuurde restperceel niet meer door de huurder zelf gebruikt wordt.

3.2.3 Gebruik van groenstroken of restpercelen 'om niet'

Zoals hiervoor aangegeven kunnen groenstroken of restpercelen die niet voor verkoop in aanmerking komen, uitsluitend (rechtmatig) door burgers of derden in gebruik worden genomen, indien hier een huurovereenkomst voor wordt gesloten tussen de gemeente en een burger of een derde.

In een aantal gevallen is het mogelijk dat groenstroken of restpercelen van de gemeente in gebruik worden gegeven aan een burger of een derde 'om niet'. Bij gebruik 'om niet' wordt er wel toestemming verleend door de gemeente om de groenstroken of restpercelen te gebruiken, maar staat er geen tegenprestatie of vergoeding voor het gebruik tegenover. Wel kan er een tegemoetkoming in de kosten verschuldigd zijn, zoals administratiekosten. Er dienen afspraken aan het gebruik ten grondslag te liggen, die schriftelijk worden vastgelegd in een gebruiksovereenkomst met de gemeente.

Of het in gebruik geven 'om niet' van een groenstrook of restperceel mogelijk is kan per situatie verschillen en gevallen worden individueel beoordeeld. Het kan dan ook voorkomen dat enig maatwerk noodzakelijk blijft en geboden moet worden. Mogelijke situaties waarbij een groenstrook of restperceel 'om niet' in gebruik gegeven kan worden aan een burger of een derde zijn de volgende:

- groenstroken of restpercelen met een grootte tot en met 15m² kunnen doorgaans in gebruik gegeven worden 'om niet';
- in geval van complexe specifieke situaties, bijvoorbeeld aangrenzende stroken grond die door verschillende aangrenzende gebruikers gebruikt worden en die voor de gemeente niet bereikbaar zijn, omdat de achterzijde grenst aan een talud van een sloot.

Afwikkeling gebruik 'om niet'

Voor groenstroken of restpercelen van de gemeente die 'om niet' in gebruik gegeven worden, wordt gebruik gemaakt van een model gebruiksovereenkomst. De afhandeling hiervan vindt plaats door het (cluster) Ontwikkelingsbedrijf van de afdeling Ruimte en Milieu van de gemeente. Er wordt een gebruiksovereenkomst opgesteld. In aanvulling op of in afwijking van voornoemde model gebruiksovereenkomst kunnen nadere afspraken gemaakt worden. Het gebruik is overigens een persoonlijk recht. In de gebruiksovereenkomst wordt een bepaling opgenomen die de gebruiker verplicht om de gebruiksovereenkomst met de gemeente op te zeggen, indien de in gebruik genomen groenstrook of het in gebruik genomen restperceel niet meer door de gebruiker zelf gebruikt wordt.

3.3 Algemene uitgangspunten onrechtmatig grondgebruik

Regelmatig wordt geconstateerd dat een groenstrook of restperceel door een burger of een derde onrechtmatig in gebruik is genomen. De gemeentegrond is dan in gebruik genomen, zonder dat dit in de (gemeentelijke) administratie is verwerkt of juridisch is geregeld. Er is geen voorafgaande toestemming verleend, burgers of derden hebben de gemeentegrond in gebruik zonder enig recht of titel.

Burgers of derden nemen bijvoorbeeld gemeentegrond in gebruik, grenzend aan de huiskavel. Hierbij is overigens niet altijd sprake van opzet of kwade bedoelingen. Onrechtmatige gebruikers hebben niet altijd in de gaten dat zij de grond onrechtmatig gebruiken en zijn soms verrast als de eigendomsgrenzen anders blijken te lopen. Het algemene uitgangspunt van de gemeente is dat onrechtmatig grondgebruik door burgers of derden, direct beëindigd dient te worden. Dit is ook een taak van de gemeente. De gemeente moet op haar eigendommen passen en heeft de wettelijke verplichting om op te treden tegen elke inbreuk op haar bezit, ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Dit is bepaald in de Gemeentewet.

3.4 Onrechtmatig grondgebruik van groenstroken of restpercelen

Onrechtmatig grondgebruik levert een aantal problemen op voor de gemeente, waaronder de volgende:

- de gemeente heeft gronden in eigendom ten behoeve van het algemeen belang, als de gronden niet of niet (volledig) meer beschikbaar zijn, belemmert dat de taakuitoefening van de gemeente;
- de inrichting van het openbaar gebied sluit niet langer meer aan bij de gemeentelijke stedenbouwkundige inzichten;
- er zijn kosten verbonden aan het verlies van onroerende zaken, de groenstrook of het restperceel kan niet meer ontwikkeld worden en vervolgens verkocht worden, de gemeente lijdt hierdoor als eigenaar van de gemeentegrond vermogensschade;
- de rechtsgelijkheid komt in gevaar, degene die onrechtmatig grond van de gemeente in bezit neemt, lijkt beter af te zijn, dan degene die zich netjes aan de regels houdt en het gebruik van gemeentegrond keurig regelt;
- de gemeente kan de grond in de toekomst nodig hebben voor bijvoorbeeld herontwikkeling van de wijk;
- de gemeente loopt het risico de gemeentegrond uiteindelijk kwijt te raken door verjaring.

In de volgende paragraaf wordt beschreven welke procedure de gemeente volgt bij onrechtmatig grondgebruik.

3.4.1 Procedure bij constatering van onrechtmatig grondgebruik

Onrechtmatig grondgebruik wordt op verschillende wijzen geconstateerd door de gemeente. Er vinden onder meer inventarisaties plaats in het kader van het groenbeheer of medewerkers van het Uitvoeringsbedrijf Openbare Ruimte (UOR), het ingenieursbureau en/of Interne Veiligheid & Handhaving (IV&HH) constateren situaties van onrechtmatig grondgebruik. Ook worden er inventarisaties per kern uitgevoerd bij de actualisering van bestemmingsplannen. Er zijn een aantal acties mogelijk nadat onrechtmatig grondgebruik geconstateerd is, die worden hierna besproken.

Legaliseren

Na constatering van het onrechtmatig grondgebruik wordt bekeken welke acties noodzakelijk zijn om de onrechtmatige situatie aan te pakken. De volgende situaties kunnen zich voordoen:

- i. verkoop: er zal onderzocht worden of de onrechtmatig in gebruik genomen grond voor verkoop in aanmerking komt. Indien er geen bezwaren zijn voor verkoop van de betreffende gemeentegrond (groenstrook of restperceel) kan de onrechtmatig in gebruik genomen grond verkocht worden aan degene die de gemeentegrond onrechtmatig in gebruik heeft genomen. Het bepaalde in hoofdstuk 3.2.1 van deze beleidsnota is van overeenkomstige toepassing voor wat betreft de verkoop van de groenstrook of het restperceel;
- ii. verhuur: als de onrechtmatig in gebruik genomen grond niet voor verkoop in aanmerking komt, kan de onrechtmatig in gebruik genomen grond verhuurd worden aan degene die de gemeentegrond onrechtmatig in gebruik heeft genomen. Het bepaalde in hoofdstuk 3.2.2 van deze beleidsnota is van overeenkomstige toepassing voor wat betreft de verhuur van de groenstrook of het restperceel;
- iii. gebruik 'om niet': als de onrechtmatig in gebruik genomen grond in aanmerking komt voor gebruik 'om niet' kan de onrechtmatig in gebruik genomen grond in gebruik gegeven worden aan degene die de gemeentegrond onrechtmatig in gebruik heeft genomen. Het bepaalde in hoofdstuk 3.2.3 van deze beleidsnota is van overeenkomstige toepassing voor wat betreft het gebruik 'om niet' van de groenstrook of het restperceel.

In alle gevallen van mogelijke legalisatie van de onrechtmatige situatie, wordt getoetst of en welke vorm van legalisatie past binnen het huidige beleid. Legalisatie van het gebruik van de grond leidt overigens niet automatisch tot legalisatie van bouwwerken die op de grond geplaatst zijn, zoals tuinhuisjes of schuttingen. Het gebruik mag ook niet in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan.

Handhaving

De gemeente is onder meer in de volgende situaties genoodzaakt over te gaan tot handhaving en het treffen van maatregelen om te voorkomen dat het onrechtmatig gebruik wordt voortgezet:

- als legalisatie van de onrechtmatige situatie niet wenselijk of mogelijk is;
- indien degene die de gemeentegrond onrechtmatig in gebruik heeft genomen, geen gebruik wil maken van de mogelijkheid om de onrechtmatig in gebruik genomen grond van de gemeente aan te kopen, te huren of 'om niet' te gebruiken (dit is afhankelijk van welke vorm van legalisatie past binnen het huidige beleid).

Het doel daarvan is het terugvorderen van het eigendom en het voorkomen van het verlies van het eigendom door verjaring. Van handhaving is uiteraard geen sprake in gevallen waarin de onrechtmatige gebruiker het gebruik vrijwillig beëindigt.

De gemeente kan als eigenaar en rechthebbende van de grond overgaan tot het opeisen van de grond. De gemeente is bevoegd de grond, van een ieder die haar zonder recht houdt, op te eisen, overeenkomstig het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek. Dit wordt ook wel aangeduid als revindicatie. Dit is mogelijk zolang er geen sprake is van verjaring (op verjaring wordt ingegaan in de volgende paragraaf). De gemeente kan een vordering

tot revindicatie instellen. Wanneer degene die de grond onrechtmatig in gebruik heeft genomen het gebruik niet vrijwillig beëindigt, nadat de gemeente schriftelijk heeft verzocht hiertoe over te gaan, worden passende rechtsmaatregelen door de gemeente getroffen en wordt eventueel een gerechtelijke procedure gestart. Voordat de gemeente over gaat tot het opstarten van een juridische procedure, wordt getracht op redelijke wijze de onrechtmatige situatie op te heffen. Hierover volgt meer in het volgende hoofdstuk.

Indien het onrechtmatige gebruik wordt beëindigd, dient de onrechtmatige gebruiker de grond te ontruimen en deze niet meer te gebruiken. Alle hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de onrechtmatige gebruiker. De situatie dient in de oorspronkelijke situatie te worden teruggebracht.

3.4.2 Verjaring

Wanneer gemeentegrond al geruime tijd onrechtmatig wordt gebruikt door een burger of een derde en de gemeente te lang wacht met handhaven, kan een rechtsvordering tot het terugvorderen van het eigendom en het voorkomen van verlies van het eigendom door verjaring verloren gaan. Een burger of een derde kan een onroerende zaak (zoals de onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond) in eigendom verkrijgen door verjaring, op grond van het bepaalde hierover in het Burgerlijk Wetboek. Hiervoor is vereist dat deze burger of deze derde de grond (of de zaak) bezit als ware hij zelf de eigenaar is. Er zijn twee vormen van verjaring te onderscheiden: verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring.

Verkrijgende verjaring treedt op als de grond gedurende tien jaar onafgebroken en te goeder trouw in bezit is (overeenkomstig het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek). Bezit te goeder trouw wordt bij onroerende zaken, zoals gemeentegrond, niet snel aangenomen. In geval van bezit te kwader trouw kan na een onafgebroken bezit van twintig jaar bevrijdende (extinctieve) verjaring aan de orde zijn (overeenkomstig het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek). Na die termijn kan de gemeente het eigendom niet meer terugvorderen, zodat de bezitter als het ware 'bevrijd' wordt van de vordering van de gemeente. Wanneer er meer dan twintig jaar zijn verstreken is het niet langer relevant of degene die de grond onrechtmatig in gebruik heeft genomen te goeder of te kwader trouw is. Op grond van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek is de verjaring dan voltooid.

Wanneer degene die de grond onrechtmatig in gebruik heeft genomen zich op verjaring beroept, is het aan hem of haar om zijn of haar bezit gedurende de daarvoor benodigde termijn te bewijzen. De gemeente kan hem daartoe in de gelegenheid stellen. Toont de gebruiker aan dat het eigendom door verjaring is verkregen, dan kan de gemeente meewerken aan het opmaken van een notariële akte van verjaring en de inschrijving daarvan in het Kadaster. De kosten hiervan komen voor rekening van de nieuwe eigenaar, daar hij of zij het meest gebaat is bij de inschrijving. Voor het meewerken door de gemeente aan de notariële akte van verjaring en de inschrijving hiervan in het Kadaster brengt de gemeente € 250,00 (zegge: tweehonderd en vijftig euro) in rekening bij de nieuwe eigenaar in verband met ambtelijke inzet. De overige notariële kosten komen tevens voor rekening van de nieuwe eigenaar.

Als de gemeente de verjaring betwist, wordt de akte van verjaring alleen ingeschreven als de notaris verklaart dat er voldoende bewijsstukken zijn overlegd, die genoegzaam aantonen dat er sprake is van verjaring en die aan de verklaring worden gehecht. Ontbreekt naar het oordeel van de notaris dergelijk bewijs, dan wordt het stuk in het Kadaster geboekt in het register van voorlopige aantekeningen. In de meeste gevallen wordt (bij betwisting van de verjaring) eerst een gerechtelijke procedure gevoerd over de vraag wie eigenaar is van de grond alvorens de rechter zal beslissen dat de akte van verjaring definitief moet worden ingeschreven in het Kadaster.

Stuiting

Wanneer de verjaringstermijn van twintig jaar dreigt te verlopen, is het noodzakelijk dat de verjaring wordt gestuit. Stuiting is het afbreken van de lopende verjaring. Stuiting vindt plaats door een daad van rechtsvervolging, door een schriftelijke aanmaning of mededeling of door erkenning (overeenkomstig het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek). Een schriftelijke aanmaning of mededeling dient binnen zes maanden te worden gevolgd door een daad van rechtsvervolging, zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een dagvaarding.

4. Aanpak

4.1 Onrechtmatig grondgebruik

Voor wat betreft de aanpak van onrechtmatig grondgebruik wordt de volgende prioritering gehanteerd, waarbij geldt dat in alle situaties handhavend opgetreden wordt:

- a. Er worden inventarisaties per kern uitgevoerd bij de actualisering van bestemmingsplannen.
- b. Er worden ad hoc zaken opgepakt.

Voor zowel voornoemd sub a als sub b geldt de volgende prioritering:

1. Eerst aanpak van de situaties waarbij de verjaringstermijn nabij is.
2. De zwaarste gevallen eerst aanpakken (onder meer voor wat betreft de hoeveelheid in gebruik genomen grond), dan de lichtere gevallen.
3. De situaties waarbij er meerdere eigenaren van aangrenzende percelen grond in gebruik hebben genomen.
4. Gebieden waarbij op korte termijn ontwikkelingen gaan plaatsvinden.
5. Gronden waarin riolering en/of kabels en leidingen zijn gelegen.
6. Gronden met een grootte boven 15m².
7. Gronden met een grootte tussen 0 en 15m².

4.2 Proces

Om een einde te maken aan onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond is het wenselijk eerst een poging te ondernemen om de onrechtmatige situatie op een minder formele manier te legaliseren, dan bijvoorbeeld een gerechtelijke procedure. Een voordeel hiervan kan zijn dat er mogelijk al een oplossing gevonden wordt, voordat er een formele (juridische) procedure wordt gestart. Het proces ziet er stapsgewijs als volgt uit:

- Stap 1: constatering van onrechtmatig grondgebruik.
- Stap 2: intern dossier klaarmaken voor toetsingsteam gemeente.
- Stap 3: toetsing door toetsingsteam gemeente.
- Stap 4: het resultaat van het toetsingsteam wordt schriftelijk bevestigd per brief aan de onrechtmatige gebruiker.
- Stap 5: direct met het verzenden van de brief wordt telefonisch contact opgenomen met de onrechtmatige gebruiker om de inhoud van de brief te bespreken.
- Stap 6: (afhankelijk van de uitkomst van het telefonische gesprek met de onrechtmatige gebruiker) afspraak met de onrechtmatige gebruiker, waarbij gegevens uitgewisseld kunnen worden, mogelijkheden/oplossingen besproken kunnen worden (kennis van de reden van overschrijding van de kadastrale erfgrens is van groot belang en persoonlijk contact en uitleg leidt tot meer begrip), de onrechtmatige gebruiker kan een toelichting geven over de ontstane situatie en de gemeente kan op informele wijze de onrechtmatige gebruiker informeren over het beleid van de gemeente en het nut en de noodzaak hiervan.
- Stap 7: naar aanleiding van het gesprek met de onrechtmatige gebruiker kan er aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn of een vervolggesprek noodzakelijk zijn met de onrechtmatige gebruiker.
- Stap 8: in een brief aan de onrechtmatige gebruiker wordt bevestigd wat de uitkomst van de beoordeling van de gesprekken en/of gegevens zijn.
- Stap 9: direct met het verzenden van de brief wordt telefonisch contact opgenomen met de onrechtmatige gebruiker om de inhoud van de brief te bespreken en desgewenst (nog) een afspraak te maken.
- Stap 10: afwikkeling van het dossier: ofwel de situatie wordt gelegaliseerd of terugvordering en ontruiming van de onrechtmatig in gebruik genomen grond.



4.3 Bestaande situaties

Bestaande situaties waarbij het gebruik van gemeentegrond op andere wijze is geregeld en dit niet aansluit bij het huidige beleid, dienen overeenkomstig aan het huidige beleid te worden aangepast. De afspraken dienen indien en voor zover mogelijk te worden geactualiseerd.



Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000
F (0111) 452 452

gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl