

1. Inleiding

Dit stappenplan maakt onderdeel uit van en hoort integraal bij de Beleidsregel Handhaving gebruik gemeentegrond zonder gemeentelijke toestemming.

2. Stappenplan

Het zonder toestemming in gebruik nemen van gemeentegrond kan zich voordoen in verschillende (juridische) vormen en hoedanigheden, en die daarmee ook verschillende juridische gevolgen hebben.

Stap 2.1 Vooronderzoek - inventarisatie

Een integrale, gemeentebrede, inventarisatie naar de in gebruik genomen gemeentegrond is de aanzet van het aanpakken van onrechtmatigheden. Bij ieder perceel dat naar aanleiding van de inventarisatie onderzocht zal moeten worden, dient te worden gekeken of dat perceel ook daadwerkelijk onrechtmatig in gebruik is.

Van de geconstateerde situaties worden de volgende gegevens vastgelegd:

- Plaatselijke aanduiding;
- Wie de vermoedelijke overtreder is;
- Hoeveel grond wordt gebruikt (situatieschets bijvoegen);
- Aard van het gebruik (tuin, parkeerplaats ed);
- Sinds wanneer de grond gebruikt wordt (voor zover bekend);
- Aanwezigheid bouwwerk.

Stap 2.2 Beoordeling onrechtmatigheid

De inventarisatie mondt uit in de beoordeling of in gebruik of bezit genomen grond onrechtmatig is. Onderzocht wordt of er in het verleden een overeenkomst is gesloten.

Na constatering van in gebruik genomen gemeentegrond zal moeten worden beoordeeld of de situatie inderdaad onrechtmatig is (vanwege mogelijke afspraken uit het verleden) en, zo ja, of een overeenkomst kan worden aangeboden waardoor de onrechtmatige situatie kan worden opgeheven. De gewenste groenstructuur dient als leidraad. Er zal een onderzoek naar kabels en leidingen plaatsvinden. Tevens zal het bestemmingsplan worden geraadpleegd. In geval van aanwezige bouwwerken zal worden onderzocht of er een vergunning is afgegeven.

3. Privaatrechtelijke handhavingsacties

Stap 3.1. Beoordeling onrechtmatigheid

Beoordelen in welke vorm en hoedanigheid de gemeentegrond in gebruik is genomen.

Stap 3.2. Beoordelen of legalisatie mogelijk is

De gemeente beoordeelt de mogelijkheden om de gemeentegrond aan te bieden aan betrokkene door middel van koop of huur.

Stap 3.3. Onderzoeken welke rechtsvordering in te stellen

Indien het onrechtmatig gebruik van de grond door betrokkene niet wordt beëindigd na gestelde termijn in de tweede aanzegingsbrief beoordelen of de gemeente een rechtsvordering kan instellen bij de burgerlijke rechter.

Stap 3.3a. Verklaring van recht vorderen dat gemeente eigenaar is van de gemeentegrond

De gemeente kan bij de burgerlijke rechter een rechtsvordering instellen tot het afgeven van een verklaring voor recht dat de gemeente eigenaar is van de gemeentegrond. Bij het instellen van deze rechtsvordering vraagt de gemeente om veroordeling van de betrokkene in de kosten van het geding.

Stap 3.3b. Revindicatie

Indien de gemeente de grond nodig heeft voor eigen gebruik zonder dat sprake is van enige mogelijkheid tot legalisatie of indien de gemeente legalisatie niet wenselijk acht, stelt de gemeente een rechtsvordering tot terugverkrijging ingevolge 5:2 BW in. Bij het instellen van deze rechtsvordering vraagt de gemeente om veroordeling van de betrokkene in de kosten van het geding.

Stap 3.3c Eigenrichting

1. Onderzoeken of eigenrichting een optie is.
2. Een weloverwogen besluit nemen om ten grondslag te leggen aan eigenrichting.
3. De betrokkene informeren door middel van een vooraankondiging.
4. De gemeente kan de grond ontruimen en weer in bezit nemen.
5. Indien nodig de grond herstellen in de oorspronkelijke situatie terugbrengen.

Stap 3.4. Toezending aanbiedingsbrief

Indien legalisatie mogelijk is stuurt de gemeente aan betrokkene een aanbiedingsbrief. Daarin wordt aangegeven dat betrokkene gemeentegrond in gebruik heeft en de grond wordt aangeboden door middel van koop of huur. De gemeente maakt tevens kenbaar dat verjaring wordt gestuit, zo hiervan sprake mocht zijn.

Stap 3.5. Indien betrokkene aangeeft op grond van de brief waarin koop is aangeboden dat hij de grond wenst te kopen

De gemeente stelt een koopovereenkomst op en biedt deze aan de betrokkene aan. De gemeente gaat de koopovereenkomst met betrokkene aan.

Stap 3.6. Indien de betrokkene aangeeft op grond van de brief waarin huur is aangeboden dat hij de grond wenst te huren

De gemeente stelt een huurovereenkomst op en biedt deze aan de betrokkene aan. De gemeente gaat de huurovereenkomst met betrokkene aan.

Stap 3.7. Verzenden eerste aanzeggingsbrief

Indien vaststaat dat sprake is van onrechtmatig gebruik en er geen sprake is van verkoop of verhuur een eerste aanzeggingsbrief aangetekend sturen aan betrokkene. De gemeente maakt tevens kenbaar dat verjaring wordt gestuit, zo hiervan sprake mocht zijn. De gemeente draagt zorg voor een goede archivering van de verzonden aangetekende brieven. De bewijsstukken worden van PostNL gedownload en gearchiveerd.

Stap 3.8. Verzenden tweede aanzeggingsbrief

Indien het onrechtmatig gebruik nog niet is beëindigd na gestelde termijn in de eerste aanzeggingsbrief een tweede aanzeggingsbrief sturen aan betrokkene.

4. Beroep op verjaring

Stap 4.1. Indien betrokkene beroep doet op bevrijdende verjaring de betrokkene wijzen op de bewijslast

Indien een betrokkene een beroep doet op bevrijdende verjaring wijst de gemeente op grond van artikel 160 lid 3 Gemeentewet de betrokkene op de bewijslast die degene heeft die zich op zijn bezit en op voltooiing van de verjaring beroept. Het bewijs zal worden geleverd door het overleggen van objectieve en verifieerbare bewijsstukken. Bij bewijsmiddelen kan gedacht worden aan foto's aan een datum (stempel) of onafhankelijke getuigenverklaringen etc. Ook zullen de gemeentelijke luchtfoto's worden geraadpleegd die als bewijs kunnen dienen.

De gemeente zal eveneens in een brief melding maken van het arrest van de Hoge Raad, d.d. 24 februari 2017, waarbij de HR voor de gemeente de mogelijkheid heeft geopend om schadevergoeding te eisen bij verjaring en waarbij die schadevergoeding kan bestaan uit teruggave van de verjaarde grond.

Stap 4.2. Beoordelen of er sprake is van verjaring

De gemeente beoordeelt of er sprake is van verjaring waar betrokkene zich op beroept.

Stap 4.3. Indien verjaring wordt geconstateerd werkt de gemeente mee aan de overdracht van de grond

Indien er sprake is van verjaring verleent de gemeente medewerking aan de juridische overdracht van de grond aan de betrokkene. De verkrijger betaalt de met de overdracht gepaard gaande kosten.

5. Bestuursrechtelijke handhavingsacties

Het uitgangspunt bij handhavingsacties bij onrechtmatig gebruik van gemeentegrond is de privaatrechtelijke weg. In een aantal gevallen is het ook mogelijk om langs bestuursrechtelijke weg het onrechtmatige gebruik van gemeentegrond te beëindigen. In andere gevallen kan in beginsel het bestuursrechtelijke middel van 'herstel in de oude toestand' worden aangewend. De stappen 3 en 5 zullen tegelijkertijd worden beoordeeld.

Stap 5.1. Beoordelen of publiekrechtelijke voorschriften worden overtreden

Indien sprake is van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond beoordelen of er publiekrechtelijke voorschriften overtreden worden.

Stap 5.2. Beoordelen of het wenselijk is om te handhaven op grond van bestuursrechtelijke voorschriften

Indien publiekrechtelijke voorschriften overtreden worden beoordelen of handhaving op grond van bestuursrechtelijke voorschriften gewenst is.

Stap 5.3. Beoordelen welke vorm van handhaving wenselijk is om toe te passen

Indien handhaving op grond van bestuursrechtelijke voorschriften wenselijk is, beoordelen welke vorm van handhaving wenselijk is om toe te passen.

Stap 5.4. Opleggen van een last onder dwangsom

In eerste instantie wordt beoordeeld of de handhavingvorm last onder dwangsom wenselijk is:

1. Nemen van een beschikking
2. Indien de gegeven termijn in de beschikking is verstreken en er geen maatregelen door betrokkene zijn genomen om te voorkomen dat een last onder dwangsom wordt opgelegd kan de gemeente door een beschikking af te geven binnen een jaar een bedrag verbeurd verklaren.

Stap 5.5. Toepassen van bestuursdwang

Indien stap 5.4 niet tot het gewenste resultaat leidt, wordt beoordeeld of de handhavingvorm bestuursdwang wenselijk is:

1. Nemen van een beschikking
2. Indien de gegeven termijn in de beschikking is verstreken en er geen maatregelen door betrokkene zijn genomen om te voorkomen dat bestuursdwang wordt toegepast kan de gemeente deze maatregelen treffen. De kosten van de te treffen maatregelen van de gemeente worden verhaald op de betrokkene.

6. Monitoring

Stap 6.1. Controleren hele grondgebied op onrechtmatig gebruik gemeentegrond

Minimaal één keer per vijf jaar stelselmatig het hele grondgebied controleren op onrechtmatig gebruik van gemeentegrond.

Stap 6.2. Per wijk of buurt een korte rapportage van de controle opstellen

Per wijk of buurt een korte rapportage van de controle per wijk of buurt opstellen.