

Uitvoeringsnota Uitgifte Reststroken Grond

Gemeente Heerlen

24 april 2018

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders van Heerlen op 24 april 2018

Registratienummer: BWV-18003062

INHOUDSOPGAVE

	Pag.
1. Inleiding -----	3
2. Overkoepelend beleid aangaande gemeentelijk groen -----	3
3. Definiëring Structureel groen -----	5
4. Overige relevante aspecten -----	7
5. Vormen van uitgifte -----	9
6. Wettelijk kader -----	10
7. Procedurele voorwaarden -----	10
8. Onrechtmatig gebruik van gemeentegrond -----	12
9. Handhaving -----	13
10. Bijzondere situaties-----	13
11. Slotbepalingen -----	14

Hoofdstuk 1 Inleiding

Geregeld, met name in het voorjaar, wordt de gemeente door burgers benaderd met de vraag of zij de beschikking kunnen krijgen over een aan hun perceel grenzende strook gemeentegrond. In het merendeel van de gevallen betreft het burgers die op deze wijze hun huisperceel wensen te vergroten. Verzoeken van bedrijven komen echter ook voor. Daarnaast stuit de gemeente geregeld op situaties waarbij door derden stroken gemeentegrond zonder toestemming van de gemeente in gebruik zijn genomen.

De belangenafweging bij een verzoek om een strook gemeentegrond al dan niet uit te geven is maatwerk. Het toetsingskader hiervoor is verspreid over diverse documenten. Dit maakt dat het wegingsproces niet altijd even transparant overkomt. Evenmin is de uitgifteprocedure beschreven.

Het college heeft in het MBP 2015-2018, kernthema Schoon en heel, aangegeven samenwerking met de buurt te willen zoeken in het kader van het handhaven van de leefbaarheid en betrokkenheid van burgers bij hun buurt onder andere door het in bruikleen geven dan wel verkopen van groenstroken.

Het basisuitgangspunt bij uitgifte van stroken gemeentegrond is: *'verkopen tenzij....'*

Met deze beleidsnota wordt, met inachtneming van het standpunt van burgemeester en wethouders, beoogd het uitgiftebeleid van de gemeente Heerlen aangaande groenstroken te structureren, waarbij een duidelijk kader wordt gegeven welke soorten groen in gemeentelijk beheer dienen te blijven en welke soorten groen voor uitgifte in aanmerking komen. In hoofdstuk 3 wordt de definitie van structureel en niet-structureel groen gegeven.

In deze beleidsnota wordt voorts de uitgifteprocedure en het bijbehorende besluitvormingsproces beschreven en ten slotte wordt aandacht gegeven aan het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond.

Hoofdstuk 2 Overkoepelend beleid aangaande gemeentelijk groen

Heerlen is een groene gemeente gelegen in een stedelijk gebied. Een kwalitatief hoogwaardig groenareaal is van groot belang voor de uitstraling en leefbaarheid van de stad alsook het welbevinden van haar burgers. Een prettig woon- en werkklimaat vraagt om de aanwezigheid van goed onderhouden openbaar groen.

'Verloren' grondstroken in de openbare ruimte ontstaan vaak als bij de ontwikkeling van een nieuw woongebied onvoldoende doordacht is verkaveld (bijv. tuinen direct grenzend aan openbare stroken grond bestemd voor groen of kabels en leidingen), of een gevolg zijn van veranderende inzichten en/of een herinrichting van openbaar gebied.

Van belang is dat bij nieuwbouwplannen en de (her)inrichting van wijken zoveel mogelijk 'verloren' grondstroken te voorkomen. Voorwaarde voor de uitgifte van snippergroen is dat de groenstructuur en de belevings- en gebruikswaarde van de omgeving niet worden aangetast.

In diverse beleidsdocumenten en visies wordt aandacht besteed aan het belang van gemeentelijk groen. In het navolgende wordt kort ingegaan op enkele visies en plannen waarin het groenaspect een plaats heeft.

Structuurvisie op Parkstadniveau

De 'Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg, Ruimte voor park en stad', vastgesteld in 2009, is opgesteld rondom zes pijlers die het fundament en toetsingskader vormen van de inhoudelijke keuzes die op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen gemaakt worden. De voor deze Nota relevante pijler is de pijler dat het 'landschap leidt'.

Voorname pijler beoogt te regelen dat het landschap centraal staat in de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de regio en het afwegingskader vormt voor nieuwe (economische) kansen. Immers groen bevordert de gezondheid, brengt mensen bij elkaar en maakt de stad waardevoller.

Structuurvisie van Heerlen

Een vitale stad vraagt 'aantrekkelijke woonbuurten'. De structuurvisie omschrijft dit als *buurten met een goed imago, waar het prettig is om te wonen. In deze buurten staat een gevarieerd aanbod aan goed onderhouden woningen, is er geen sprake van bovenmatige leegstand, is voldoende gebruiksgroen aanwezig, is de openbare ruimte goed onderhouden (schoon, heel en veilig) en zijn voldoende parkeerplekken beschikbaar.*

De raad heeft de Structuurvisie Heerlen 2035 vastgesteld in zijn vergadering van 7 juli 2015.

Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan (vastgesteld door de raad in mei 2013) geeft een middellange termijnvisie (2012-2025) op de gewenste ontwikkeling van het (semi-)openbaar groen binnen Heerlen waarbij:

1. Een visie op het groen is gegeven waarin groene structuren worden gekoesterd en worden versterkt door de kansen die de herstructureringsopgave biedt;
2. Een visie is gevormd op de (beeld)kwaliteit en bereikbaarheid van groen in de door krimp veranderende leef- en woonomgeving;
3. Een kader voor het groenbeheer is opgesteld om zodoende de gewenste (beeld)kwaliteit duurzaam in stand te houden;
4. Een financieringsstrategie voor de aanleg, vervanging, beheer en onderhoud van openbaar groen is gedefinieerd.

Aan het Groenbeleidsplan is als integraal onderdeel daarvan een toolbox gehecht dat een nadere uitwerking van het Groenbeleidsplan op het niveau van buurten en buurtschappen behelst. Per buurttype en per buurt zijn handvatten gedefinieerd voor de ontwikkeling van de groenstructuur, zonder daarmee een blauwdruk te scheppen voor de locatie en de samenstelling van al het openbare groen in Heerlen.

Bestemmingsplannen / beheersverordeningen

Het bestemmingsplan en/of de beheersverordening is het enige ruimtelijke plan dat juridisch bindend is voor eenieder. Het bestemmingsplan / de beheersverordening bevat een toelichting waarin het plangebied, inclusief de bouw- en gebruiksmogelijkheden omschreven wordt en op welke wijze dit plangebied blijkt geeft van een goede ruimtelijke ordening. Het plangebied wordt getoetst aan alle relevante beleidsvelden van de (hogere) overheid.

Blijkens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de raad voor het gehele grondgebied een bestemmingsplan vast. Aan alle gronden dient derhalve een bestemming te worden gegeven die vervolgens op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding is aangegeven.

Uitgiftebeleid

Weging van concrete verzoeken vindt plaats aan de hand van de vigerende visies, beleidsplannen en het betrokken bestemmingsplan. Het Groenbeleidsplan neemt daarin een belangrijke plaats in.

Met inachtneming van het vorengaande, wordt een verzoek tot het verkrijgen van een strook gemeentegrond in behandeling genomen met als basisuitgangspunt: *'verkopen, tenzij.....'*

Hoofdstuk 3 Definiëring Structuur Groen

In de groenstructuur van de buurten en buurtschappen wordt onderscheid gemaakt in structuurgroen en snippergroen. Dit onderscheid vormt de basis voor de afweging om openbaar groen af te stoten of te behouden.

De toolbox behorende bij het Groenbeleidsplan bevat een omschrijving van het structuurgroen en het snippergroen. Vanwege het belang daarvan voor deze Nota worden de omschrijvingen hier ingelast.

Structuurgroen

Onder structuurgroen wordt verstaan stroken grond in het openbaar gebied, die de groene stedenbouwkundige structuur aangeven en die duidelijk één of meer kijk- of gebruiksfuncties vervullen.

Hierbij is minimaal één van onderstaande criteria van toepassing:

1. gebieden in een bestemmingsplan of vigerend beleidsplan aangeduid als groen of natuur
2. groen binnen de invloedsfeer van beperkende wet- en regelgeving (Natura 2000-gebieden, Flora- en faunawet e.d.)
3. groengebieden aan te duiden als "ontwikkelingsgebied"
4. groen als onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht

5. groen langs ontsluitingswegen (structuurbepalend)
6. groen langs watergangen (blauwgroene waarden in beekdalen) en oppervlaktewateren
7. groen als onderdeel van een park
8. groen dat deel uitmaakt van een bomenrij
9. groen met een functie als aankledinggroen bij o.a. zij- of achtergevels, erven of parkeerplaatsen, dat zorgt voor een continu en rustig straatbeeld mede door de afscherpende werking ervan.
10. groen met een (potentiële) ecologische waarde
11. groen met recreatieve/functionele waarde (speel- of recreatief groen)
12. karakteristiek en herkenbaar (samenhang) voor een wijk
13. verkeersveiligheid (uitzicht, begeleiding)
14. groen dat de sociale veiligheid/overzichtelijkheid bevordert (toegangen, achterompaden, begeleidend groen langs voet-/ fietspaden). Met dit groen wordt bijvoorbeeld verenging van achterpaadjes tegengegaan. Het creëert een continu en rustig straatbeeld.
15. groenstroken met rioleringen/ kabels en leidingen
16. bereikbaarheid voor hulpdiensten, beheer- en onderhoudswerken.
17. duurzaam groen: groen met een (potentiële) monumentale waarde, aangebracht om tot volle wasdom te kunnen komen.

Niet-structureel groen ook wel snippergroen genoemd is een stukje grond in het openbaar gebied zonder een duidelijke functie.

Onder niet-structureel of snippergroen wordt verstaan kleine groenstroken, die qua doelstelling of functie niet onder structuurgroen vallen en die grenzen aan particulier gebied. Deze groenstroken maken geen deel uit van het straatprofiel of totaalbeeld, kortom het betreft stroken grond in het openbaar gebied die vanwege hun karakter en/of situering feitelijk geen functie (meer) vervullen, noch een wezenlijke bijdrage (meer) leveren aan de kwaliteit van het openbaar gebied als leefomgeving, noch concreet een functionele verwachtingswaarde hebben. Niet-structureel oftewel snippergroen kan worden afgestoten zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het openbaar gebied.

Structuurgroen dan wel snippergroen zal uiteraard veelal betrekking hebben op onverharde grond, maar er wordt in deze nota bewust over stroken grond in het openbaar gebied gesproken om reden dat verhard terrein (stukje pad, trottoir of parkeerterrein) ook als structuurgroen dan wel snippergroen kan worden aangeduid.

Hoofdstuk 4

Overige relevante aspecten

Par. 4.1 Overige toetsingscriteria

Een nadere afweging bij een verzoek om uitgifte is nog op zijn plaats en betreft een viertal elementen.

1. *Bebouwing van de groenstrook is niet gewenst*

Indien het oprichten van bouwwerken op de groenstrook niet gewenst is, dient de mogelijkheid van het oprichten van (vergunningsvrije) bouwwerken bij de totale afweging te worden meegenomen.

Verkoop van grond is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Het bij de verkoop contractueel stellen van voorwaarden met betrekking tot het oprichten van bouwwerken is in strijd met de wet. Artikel 122 Woningwet luidt:

De gemeente kan geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht verrichten ten aanzien van de onderwerpen waarin bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2, is voorzien of die met betrekking tot het bouwen bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn geregeld.

Vorenstaande betekent dat de verzochte groenstrook niet verkocht kan worden indien het oprichten van bouwwerken van de strook niet gewenst is. Het verhuren van grond is eveneens een privaatrechtelijke rechtshandeling. In dat laatste geval kan wel op het gebruik van de grond gestuurd worden.

2. *Liggingscriterium*

Niet-structureel groen dat voor uitgifte in aanmerking komt, moet een groenstrook zijn die direct grenzend aan het huisperceel of bedrijfsperceel van de verzoeker is gelegen.

De verzoeker dient voorts eigenaar te zijn van het belendende perceel. Ingeval van een huursituatie dan wel een beperkt zakelijk rechtsituatie kan verkoop aan verzoeker niet aan de orde zijn.

Wanneer de groenstrook aangrenzend aan meerdere particuliere percelen is gelegen kan worden afgewogen of het overleggen van een 'verklaring van geen bezwaar' van de overige betrokken derden gewenst is.

Onverminderd het voorgaande mag in geen geval een onlogische indeling van particulier eigendom ontstaan (vertanding dan wel grond voor andermans eigendom zodat deze dat als hinderlijk kan ervaren). Dreigt dit wel het geval te zijn dan kan nog een oplossing worden gevonden indien alle betrokken derden bereid zijn over te gaan tot aankoop van een strook grond.

Verkoop kan niet aan de orde zijn indien verkoop leidt tot ingesloten percelen.

3. *Beheerkosten eventueel overblijvend groen*

Het verkopen van percelen gemeentegrond levert behalve de verkoopopbrengst, doorgaans een besparing op van de onderhouds- en beheerkosten. Vooral snippergroen vereist gezien de relatief geringe afmetingen en de ligging in de directe woonomgeving een intensief beheer. Hierbij moet de afweging worden gemaakt tussen de kwalitatieve en de kwantitatieve aspecten enerzijds en de beschikbare middelen anderzijds.

Het verkopen van kleine percelen grond dient dus een besparing op te leveren van de onderhouds- en beheerkosten. Indien bij verkoop van grond aan particulieren restgebied ontstaat, mogen de onderhoudskosten van het restgebied niet hoger zijn dan de oorspronkelijke onderhoudskosten van het oorspronkelijke gebied. Voorkomen dient te worden dat grotere oppervlaktes kleiner worden met als gevolg dat de structurele beheerkosten toenemen. Duidelijk zal zijn dat er alleen sprake kan zijn van besparing als er geen 'vertanding' ontstaat, namelijk de situatie dat in een aaneengesloten groenstrook sommige delen wel zouden worden verkocht aan de aanliggende eigenaren en andere delen niet.

Er zijn situaties waar verkoop van percelen gemeentegrond noch een besparing noch een verhoging op leveren van de onderhouds- en beheerkosten. In situaties dat deze kosten gelijk blijven, kunnen de percelen toch worden verkocht.

4. Herhaald verzoek

Een reeds eerder afgewezen verzoek wordt niet opnieuw in behandeling genomen tenzij er zich aantoonbaar gewijzigde feiten en omstandigheden hebben voorgedaan.

5. Sanering

Alvorens tot verkoop van een groenstrook over te gaan wordt onderzocht of er sprake is van bodem en/of grondwaterverontreiniging. Mocht dit het geval zijn en dient deze verontreiniging vanwege de beoogde verkoop moeten worden gesaneerd waarbij de saneringskosten de verkoopopbrengst overstijgen, kan verkoop niet aan de orde zijn.

Par. 4.2. Uitgangspunten bij uitgifte

Het uitgangspunt bij uitgifte is dat de groenstroken:

- in beginsel worden verkocht en niet verhuurd. Slechts indien sprake is van bijzondere omstandigheden –aan de zijde van de aanvrager of aan de zijde van de gemeente - kan verhuur aan de orde zijn;
- worden verkocht aan de eigena(a)r(en) van het belendende perceel;
- in principe als siertuin ingericht dienen te worden;
- in beginsel in hun geheel worden verkocht, tenzij een gedeeltelijke verkoop in het belang van de gemeente is.

Par. 4.3 Bodemonderzoek

De bodemgesteldheid is van belang enerzijds vanuit archeologisch perspectief en anderzijds vanuit bodemhygiënisch perspectief.

Alvorens een groenstrook kan worden verkocht is aan de hand van de Archeologische verwachtings- en beleidskaart te onderzoeken of er sprake is van een archeologische waarde. Indien nodig kunnen bij uitgifte gebruiksbeperkende voorwaarden worden gesteld.

In veel gevallen zijn geen, weinig of mogelijk gedateerde gegevens beschikbaar over de bodemgesteldheid. Ter voorkoming van aanspraken mocht sprake zijn van verontreiniging, zal de gemeente een historisch en/of verkennend bodemonderzoek doen uitvoeren. De kosten hiervan komen voor rekening van de gemeente en zullen indien de verkoop doorgang vindt uit de verkoopprijs worden gedekt. Bij verkoop wordt de grond in eigendom overgedragen met alle lusten en lasten.

Par. 4.4 Verantwoording kosten en opbrengsten

De koopsom van de te verkopen groenstrook wordt vastgesteld aan de hand van de jaarlijks vigerende Nota richtlijnen Grondprijzen.

Voor zover het de verkoop van een strook grond betreft gelegen in een gebied waarvoor een grondexploitatie geldt, komt de grondopbrengst ten goede van het Grondbedrijf. Het betreft alsdan de portefeuille van de wethouder RO.

Voor zover het de verkoop van een strook grond betreft waarvan de grondexploitatie is afgesloten dan wel er geen grondexploitatie geldt, komt de grondopbrengst ten goede van de Algemene Reserve. In dat geval gaat het de wethouder aan die Vastgoed in zijn portefeuille heeft.

De kosten die verkoop voor de gemeente met zich brengt (kosten bodemonderzoek, kosten ambtelijke inzet) worden betaald uit de koopsom. Er is derhalve sprake van een voorfinanciering.

De kosten voor verhuur worden per jaar vastgesteld en worden in rekening gebracht nadat de huurovereenkomst (ook wel ingebruikgevingsovereenkomst) tot stand is gekomen. De verhuur geschiedt steeds voor een periode van 1 jaar, van 1 januari tot en met 31 december. Facturering vindt plaats in het najaar en heeft betrekking op het daaropvolgende jaar. Op deze wijze wordt de huurder in de gelegenheid gesteld de gemeente aan te geven of hij voortzetting van de huur wenst.

Hoofdstuk 5 Vormen van uitgifte

Uitgifte van gronden dient op een transparante wijze te gebeuren. Dit wordt bereikt door het schriftelijk vastleggen van de afspraken.

Verkoop van de groenstrook is het uitgangspunt (zie par. 4.2). In beginsel worden grondstroken niet langer verhuurd. Alleen indien verkoop niet gewenst of mogelijk is, kan verhuur overwogen worden.

Het vestigen van een beperkt zakelijk recht (erfpachtrecht) is een mogelijkheid, maar ligt niet voor de hand. De reden hiervoor is dat een dergelijk zakelijk recht de rechthebbende een bevoegdheid geeft die het eigendomsrecht kort benadert. Een dergelijk recht wordt vaak aangegaan voor een lange tijd en het afkopen van een dergelijk recht kan hoge kosten met zich brengen.

In het navolgende wordt de verkoop en verhuur nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 6 Wettelijk kader

Het al dan niet sluiten van overeenkomsten tot koop en verkoop is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Krachtens het bepaalde in artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet zijn burgemeester en wethouders bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen. De gemeente handelt voorts als rechtspersoon als bedoeld in artikel 2:1 van het Burgerlijk Wetboek.

De bevoegdheid tot het beoordelen en het besluiten tot het al dan niet aangaan van een overeenkomst tot koop en verkoop kan door burgemeester en wethouders gemandateerd worden. Daarnaast kan de burgemeester ambtenaren machtigen de gemeente ingeval van vastgoedtransacties te vertegenwoordigen zowel bij het aangaan van de overeenkomst als bij de notariële akte van levering.

Ten tijde van de vaststelling van deze nota is er een mandaat verstrekt aangaande het nemen van besluiten tot het al dan niet aangaan van een overeenkomst tot koop en verkoop en zijn er ambtenaren gevolmachtigd de gemeente te vertegenwoordigen bij zowel het aangaan van een overeenkomst tot koop en verkoop als bij het verlijden van de notariële akte van levering.

De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop van een strook grond zijn vanwege hun privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar of beroep bij de bestuursrechter als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 7 Procedurele voorwaarden

Par. 7.1 Het verzoek

Een verzoek om tot aankoop van een groenstrook over te kunnen gaan, dient schriftelijk te worden ingediend en te worden gericht aan burgemeester en wethouders van Heerlen, ter attentie van het Bureau Bedrijfsvoering en Vastgoedontwikkeling van de Afdeling REO.

Het verzoek bevat verder:

- De naam en adresgegevens van de indiener van het verzoek;
- Een kopie van een geldig identiteitsbewijs;
- De datum van het verzoek;

- Een korte omschrijving van de plannen die de indiener van het verzoek met de betreffende strook grond heeft;
- De kadastrale gegevens van het (de) betreffende perce(e)l(en), alsmede de gewenste oppervlakte;
- Een duidelijke kadastrale situatieschets met daarop weergegeven de ligging van de gewenste grondaankoop;
- Indien van toepassing de verklaring van geen bezwaar van de aangrenzende betrokkenen.

Niet volledig ingediende verzoeken kunnen niet in behandeling worden genomen. Vanzelfsprekend wordt de verzoeker in dat geval in de gelegenheid gesteld het verzuim te herstellen. Indien dit niet binnen de daarvoor gestelde termijn geschiedt, wordt het betreffende dossier gesloten.

Een verzoek om uitgifte wordt besproken in de werkgroep Grondtransacties en aan de vigerende beleidskaders (hoofdstuk 2), definiëring functionele groenstrook (hoofdstuk 3) en de overige criteria (hoofdstuk 4) getoetst.

Par. 7.2 Het aanbod

Indien een verzoek voor honorering in aanmerking komt, wordt aan verzoeker schriftelijk een prijsaanbod gedaan, welk aanbod gebeurt onder voorbehoud van instemming van de bevoegde mandaathouder dan wel het bevoegde bestuursorgaan.

In het schriftelijke aanbod wordt expliciet vermeld gedurende welke termijn het aanbod gestand wordt gedaan. Bij het niet dan wel het niet tijdig binnen de gestelde termijn accepteren van het aanbod, is het aanbod vervallen en kan verzoeker daaraan bij een eventueel herhaald verzoek geen rechten ontlenen.

Par. 7.3 Het vervolg

Bij verkoop zijn de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente van toepassing.

Bij verkoop geldt dat de bijkomende kosten die verbonden zijn aan de verkoop voor rekening zijn van de koper. Dit zijn o.a. de kosten van de notaris, overdrachtsbelasting en/of BTW en de kadasterkosten. Dus ook de kadastrale inmeetkosten.

De grond wordt in eigendom overgedragen in de staat waarin deze zich bij de totstandkoming van de overeenkomst bevindt, met alle erop rustende rechten en plichten.

Nadat overeenstemming is bereikt over de verkoop en de bijbehorende verkoopvoorwaarden, en er geen belemmeringen voor verkoop zijn aangaande de bodemgesteldheid, vindt besluitvorming aan de zijde van de gemeente plaats. Aansluitend zal de notariële akte van levering moeten worden verleden ten overstaan van een notaris naar de vrije keuze van de koper. Alsdan is de eigendom overgedragen.

Ten slotte zij nog opgemerkt dat de bestemming van de te verkopen strook grond die aan het belendende perceel wordt toegevoegd (woning of bedrijf), veelal niet overeenkomt (veelal 'groen', 'groenvoorziening', 'verkeersdoeleinden' of 'verblijfsgebied') met de bestemming van

het belendende perceel. Het voert te ver om bij elke afzonderlijke verkoop de bestemming in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Deze vertaalslag zal plaatsvinden bij een actualisatie van het betreffende bestemmingsplan. Om deze reden zal in de te sluiten overeenkomst worden vermeld wat het planologische regime is en dat het door de koper / huurder gewenste gebruik voor eigen risico is.

Par. 7.4 Het verzoek ingeval van een verhuur van gronden

Een verzoek met betrekking tot een verhuur van een strook groen gebeurt schriftelijk per post dan wel via een contactformulier te downloaden van de site van de gemeente. Het verzoek bevat dezelfde elementen als bij een verzoek om verkoop, hiervoor omschreven in par. 7.1.

Een verzoek om uitgifte in de vorm van verhuur wordt besproken in de werkgroep Grondtransacties en aan de vigerende beleidskaders (hoofdstuk 2), definiëring functionele groenstrook (hoofdstuk 3) en de overige criteria (hoofdstuk 4) getoetst.

Par. 7.5 De afwikkeling van het verzoek ingeval van een verhuur

Het beleid is erop gericht om in beginsel geen groenstroken meer te verhuren, maar slechts te verkopen. Alleen in die gevallen waarin er geen sprake is van een structuurgroen, en dus afstoting van de strook kan plaatsvinden, maar verkoop toch op bezwaren stuit, kan het verhuren van de groenstrook aan de orde zijn. Behalve groenstroken zoals bedoeld in deze Nota worden ook gronden als paardenweiden en volkstuinen aan derden verhuurd.

De uitgifte in verhuur vindt schriftelijk plaats en na ommekomst van de termijn moet de groenstrook leeg en ontruimd aan de gemeente worden teruggeleverd. E.e.a. vindt plaats in goed overleg met de gemeente.

Hoofdstuk 8 Onrechtmatig gebruik van gemeentegrond

Par. 8.1 Algemeen

In 2015 is een inventarisatie van het gebruik van stroken gemeentegrond uitgevoerd. Hierdoor is een beeld ontstaan van het onrechtmatig gebruik van grondstroken in Heerlen.

Een vervolgstap is het bezien welk onrechtmatig gebruik gelegitimeerd kan worden en in welke gevallen sprake is van verjaring.

Par. 8.2 Verjaring

Onrechtmatig gebruik van gemeentegrond kan leiden tot situaties dat de gemeente haar rechten op de groenstroken verliest door verjaring.

Wanneer sprake is van verjaring is vastgelegd in boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Verjaring kan te goeder trouw of te kwader trouw zijn. De bijbehorende verjaringstermijnen zijn 10 jaar respectievelijk 20 jaar. Verjaring te goeder trouw zal bij onroerende zaken niet

snel aangenomen worden om reden dat de kenbaarheid van rechthebbenden op onroerende zaken eenvoudig in de openbare registers van het Kadaster is te raadplegen (zie ook 3:23 BW).

Verjaring te kwader trouw kan wel voorkomen. Uit de relevante wetteksten en jurisprudentie blijkt dat er sprake moet zijn van ondubbelzinnig bezit. Wanneer sprake is van bezit, is vastgelegd in de wet. Het vereiste van ondubbelzinnigheid is van belang omdat de rechthebbende van de grond, de gemeente, uit de naar buiten gerichte feitelijke gedragingen van de bezitter te kwader trouw eenduidig moet kunnen opmaken wat de pretenties van de bezitter zijn.

Par. 8.3 Hoe te handelen in geval van verjaring

Indien de gemeente bij bovengenoemde legalisatieslag, geconfronteerd wordt met een beroep op verjaring dat eenduidig gestaafd is en de gemeente hierdoor tot de conclusie komt dat er inderdaad sprake is van verjaring, geeft de gemeente een daartoe strekkende verklaring af opdat de bezitter op eigen kosten de grond via een notariële akte op zijn naam kan zetten. Van belang is aan te houden dat de bewijslast op verjaring bij diegene ligt die er een beroep op doet.

Is de gemeente van mening dat er geen sprake is van een verjaring, dan ontvangt de wederpartij daarvan bericht en is stuiting van de verjaring aan de orde. De manieren waarop dit kan, staan omschreven in artikel 3:316-3:318 BW. Indien de wederpartij na een ondubbelzinnige schriftelijke mededeling of aanmaning erkent dat de gemeente rechthebbende is van de betreffende grondstrook, is daarmee de verjaring af. Indien de wederpartij vasthoudt aan eigendomsverkrijging via verjaring is een gang naar de rechter onvermijdelijk.

Hoofdstuk 9 Handhaving

In de gevallen dat legalisatie van de in gebruik genomen stroken gemeentegrond niet mogelijk is, dan wel dat de gebruiker van een niet verjaarde strook gemeentegrond weigert met de gemeente een koop- of huurovereenkomst te sluiten resteert handhavend optreden.

De gebruiker zal worden aangeschreven om de onrechtmatige toestand te beëindigen, de grondstrook te ontruimen en ontruimd te houden. Indien er na herhaalde aanmaningen niet is ontruimd, zal de gemeente de rechter verzoeken de grens te bepalen (art. 5:47 BW). Na een positief vonnis gaat de gemeente zelf over tot ontruiming en zal proberen de kosten bij de voormalige gebruiker te verhalen.

Hoofdstuk 10 Bijzondere situaties

In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd van deze 'Beleidsnota Uitgifte Reststroken grond' alsmede van de vanwege deze Nota van toepassing zijnde vigerende Nota richtlijnen Grondprijzen afwijken.

Eveneens kan van deze Nota worden afgeweken indien een verkoop door de gemeente wordt geïnitieerd.

Hoofdstuk 11 Slotbepalingen

Par. 11.1 Overgangsbepalingen

Ten aanzien van verzoeken ter verkrijging van het beheer over een strook grond die voor de datum van inwerkingtreding van deze Nota reeds bij de gemeente waren ingediend, geldt dat deze oude verzoeken aan de hand van de oude beleidslijn worden afgewikkeld, tenzij toepassing van deze Nota tot het voor betrokken partijen gewenste resultaat leidt.

Par. 11.2 Inwerkingtreding

Deze Nota treedt na vaststelling door burgemeester en wethouders met ingang van de 1e dag na publicatie van de elektronische kennisgeving in het Gemeenteblad, in werking.

Par. 11.3 Evaluatie

Deze Nota zal twee jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd.

Par. 11.4 Citeertitel

Deze Nota kan worden aangehaald als 'Uitvoeringsnota Uitgifte Reststroken Grond Gemeente Heerlen, 24 april 2018'