

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent snippergroen en overige gronden 2021

Samenvatting Beleid snippergroen en overige gronden 2021

Doel

In het snippergroenbeleid leggen wij de beleidsregels vast rondom de verkoop en verhuur van snippergroen en overige gronden. Het doel van het snippergroenbeleid is:

- Eenduidigheid en transparantie bij uitgifte van snippergroen;
- Eenduidige handelswijze bij onrechtmatige ingebruikname en tegengaan rechtsongelijkheid;
- Voorkomen van verjaring;

Definities

Snippergroen is alle grond die:

- Eigendom is van de gemeente;
- Direct grenst aan het kadastrale perceel van de aanvrager;
- Feitelijk is ingericht als een perceel openbare gemeentegrond.

Onder overige gronden wordt verstaan stukken grond, niet zijnde snippergroen, gelegen in de openbare ruimte en die niet noodzakelijk zijn om de openbare ruimte te laten functioneren en van ondergeschikte betekenis daarvoor zijn.

Uitgifte van gemeentegrond (openbaar groen)

Deze beleidsnota geeft de uitgangspunten aan waaronder wij een perceel snippergroen verkopen of verhuren. Deze uitgangspunten zijn tot stand gekomen uit een harmonisatie van het snippergroenbeleid uit de voormalige gemeenten.

In hoofdstuk 3 lichten wij de uitgangspunten toe.

Bestaande huur- en bruikleenovereenkomsten

In bestaande situaties waarin de woning te koop staat en de huidige eigenaar van de woning een huur- of bruikleenovereenkomst heeft, geven wij de voorkeur aan verkoop van het perceel gemeentegrond in plaats van voortzetting van de huur- of bruikleenovereenkomst. Hierbij moet worden voldaan aan de uitgangspunten van deze nota.

De voormalige gemeenten hanteerden verschillende huurprijzen. Hierdoor zijn er nu grote verschillen in huurprijzen. In 2021 zal een project worden gestart om de huurprijzen harmoniseren, bijvoorbeeld door de prijs in een aantal jaar gelijk te trekken. Daarbij kan ook de keuze worden geboden om de grond (daar waar mogelijk) aan te kopen.

Hardheidsclausule

Er is een hardheidsclausule opgenomen op basis waarvan in bijzondere situaties waarbij sprake is van een zwaarwegend belang gemotiveerd kan worden afgeweken van de vastgestelde uitgangspunten.

Handhaving van onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond.

Zodra bekend is dat er sprake is van onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond nemen wij maatregelen om verjaring te voorkomen. Wij hebben de mogelijkheid om zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk handhavend op te treden.

Onderlinge relatie tussen de verkoop van restpercelen en het proces handhaving onrechtmatig in gebruik genomen grond

Bij de handhaving van onrechtmatig gebruik genomen gemeentegrond bekijken wij in het kader van de legalisatie of grond eventueel verkocht kan worden (bij uitzondering verhuur) aan de gebruiker. De voor de uitgifte van gemeentegrond vastgestelde uitgangspunten zijn hierin ook leidend.

Hoofdstuk 1 – Inleiding

1.1 Aanleiding

Regelmatig krijgen wij verzoeken van inwoners over aankoop, huur of gebruik van openbare groenstroken/snippergroen of restpercelen nabij hun particulier eigendom. Daarnaast worden en zijn stukken grond ongevraagd in gebruik genomen.

De voormalige gemeenten in de Hoeksche Waard hadden ieder eigen beleid voor de uitgifte van openbaar groen, ook wel snippergroen of reststroken gemeentegrond genoemd. Met deze nota harmoniseren wij het snippergroenbeleid uit de voormalige gemeenten. Het uitgangspunt is een terughoudend verhuurbeleid. Verkoop van snippergroen heeft de voorkeur boven verhuur ervan.

1.2 Doel van de nota

Het doel van het snippergroenbeleid is:

- Het vastleggen van een eenduidig en transparant beleid voor de verkoop of verhuur van snippergroen en overige gronden;
- Het vastleggen van een eenduidige handelswijze bij onrechtmatig ingebruikname (en formalisering door verkoop) en tegengaan van rechtsongelijkheid;
- Het vastleggen van de handelswijze bij voorkomen van verjaring.

1.3 Inwerkingtreding en evaluatie

De Beleidsnota snippergroen en overige gronden treedt in werking nadat wij het beleid hebben vastgesteld en gepubliceerd. Op dat moment vervallen de vastgestelde beleidsregels van de voormalige gemeenten Oud-Beijerland, Binnenmaas, Strijen, Korendijk en Cromstrijen.

Drie jaar na inwerkingtreding evalueren wij het snippergroenbeleid 2021.

Hoofdstuk 2 – Wat is snippergroen en wat zijn overige gronden?

2.1 Definitie snippergroen

Snippergroen is alle grond die:

- Eigendom is van de gemeente;
- Direct grenst aan het kadastrale woonperceel van de aanvrager;
- Feitelijk is ingericht als een perceel openbare gemeentegrond.

2.2 Wat is het niet?

Tot snippergroen wordt niet gerekend:

- Percelen openbare gemeentegrond die niet grenzen aan het perceel van een woonhuis, maar aan een bedrijf of kantoor;
- Percelen openbare gemeentegrond die niet grenzen aan een bebouwde kavel, zoals een op zichzelf staand plantsoen;
- Percelen grond met een andere (potentiële) bestemming dan openbaar gebied;
- Watergangen, singels en vijvers;
- Percelen die grenzen aan het perceel van een derde, waardoor dat perceel zodanig wordt ingesloten dat het niet meer bereikbaar is;
- Percelen die de functie van een schouwstrook hebben en moeten houden (het stuk grond tussen de woning en de sloot). Wanneer deze verkocht of verhuurd wordt, is het voor de gemeente niet meer mogelijk om de sloot schoon te maken;

2.3 Definitie overige gronden

Onder overige gronden wordt verstaan stukken grond, niet zijnde snippergroen, gelegen in de openbare ruimte en welke niet noodzakelijk zijn om de openbare ruimte te laten functioneren en van onderschikte betekenis daarvoor zijn.

Hoofdstuk 3 – Toetsingscriteria

3.1 Toetsingscriteria en uitgangspunten

Voordat wij besluiten of een perceel gemeentegrond (snippergroen en overige gronden) wordt verkocht (of eventueel verhuurd) toetsen wij intern en integraal of het perceel gemeentegrond in aanmerking komt voor verkoop of verhuur. Zo beoordelen wij welke nutsvoorzieningen, kabels en leidingen liggen in het onderhavige perceel. Ook kijken wij naar de verkeersveiligheid. Door verkoop moeten de omliggende stukken openbare grond of openbaar water niet alleen voldoende bereikbaar blijven, maar ook

efficiënt onderhouden kunnen worden. Daarom wordt elk verzoek getoetst aan onderstaande toetsingscriteria.

Daar waar wordt gesproken over snippergroen, worden ook de overige gronden bedoeld.

1. Nutsvoorzieningen (kabels, leidingen en rioleringen)

Zodra wij een aanvraag ontvangen, doen wij een zogenaamde KLIC-melding bij het Kadaster. Hiermee controleren wij of er voorzieningen in de grond aanwezig zijn en om welk type het gaat. De kosten die het Kadaster hiervoor in rekening brengt, berekenen wij door aan de aanvrager.

Wij kunnen juridisch voorwaarden verbinden aan de toegankelijkheid van nutsvoorzieningen en straatmeubilair in het verkochte of gehuurde perceel. De praktijk wijst uit dat de toegankelijkheid van de voorzieningen niet altijd is gewaarborgd, bijvoorbeeld omdat men toch een bouwwerk plaatst waardoor ondergrondse voorzieningen niet meer toegankelijk zijn.

Op grond van bovenstaande belemmeringen verkopen of verhuren wij geen snippergroen waarin zich ondergrondse voorzieningen bevinden, tenzij:

- Er met de desbetreffende instantie of bedrijf overeenstemming is verkregen over het verleggen van de voorzieningen;
- De aanvrager de kosten die verband houden met het eventueel verleggen van deze voorzieningen voor zijn rekening neemt;
- Als er in overeenstemming met de desbetreffende instantie of bedrijf een zakelijk recht kan worden gevestigd voor de kabels en leidingen. De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Als in het perceel snippergroen ondergrondse voorzieningen aanwezig zijn gaan wij niet over, tot verkoop/verhuur, tenzij deze voorzieningen op kosten van koper kunnen worden verlegd of er een zakelijk recht wordt gevestigd op kosten van koper.

Bestaande situaties

In het verleden zijn huurovereenkomsten afgesloten voor percelen snippergroen waarin kabels en leidingen liggen. Deze huurovereenkomsten worden gehandhaafd, ook als er nieuwe bewoners komen. Eventueel worden de voorwaarden in de nieuwe huurovereenkomst aangepast.

2 Hoofdgroenstructuur

Bij verkoop of verhuur van gemeentegrond mag er geen sprake zijn van aantasting van de duurzame hoofdgroenstructuur. De aanwezigheid van openbaar groen in een omgeving is van groot belang voor de leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte.

De groenelementen in de hoofdgroenstructuur hebben een hogere status dan het overige groen. De hoofdgroenstructuur wordt extra beschermd, omdat deze een duidelijke structuur en karakter aan de wijk en/of de woonkern geeft. Daarnaast kan een dergelijk groenelement ook een afschermdende functie hebben, zoals het onttrekken van zicht op (doorgaande) wegen, het voorkomen van geluidhinder etc.. Het afstoten van dit groen, of het omvormen naar een andere functie is ongewenst. Om die reden verkopen of verhuren wij geen percelen die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur.

Als percelen grond de hoofdstructuur raken wegen wij af wat de invloed op de hoofdstructuur is als deze percelen worden verkocht of verhuurd.

Als het perceel snippergroen onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur gaan wij niet over tot verkoop/verhuur.

3. Beeldkwaliteit

Van beeldbepalend groen is sprake bij begeleidende beplantingen, zoals groenzones langs routes, wegen, paden met een doorgaand en openbaar karakter en laanstructuren. Het groen vormt een continue groenstrook, die het wegprofiel begeleidt en zo mede het gezicht van de weg bepaalt. Vaak staan in dit gedeelte beeldbepalende (rijen) bomen. Het kunnen echter ook solitaire groenelementen zijn, bijvoorbeeld bij bebouwing, die het karakter van de plek in belangrijke mate bepalen. Vaak wordt een dergelijk element ook wel door mensen gebruikt om zich te oriënteren in een buurt.

Daarnaast kan het groen om stedenbouwkundige redenen functioneel zijn. Bijvoorbeeld om (visuele) versmallingen in het straatbeeld tegen te gaan (met name hoeksituaties).

Door uitgifte van snippergroen kan het beeld van een wijk/buurt negatief beïnvloed worden. Wij geven deze groenstroken niet uit.

Wanneer de beeldkwaliteit in het geding komt gaan wij niet over tot verkoop/verhuur.

4. Waardevolle bomen en groenelementen

Op het uit te geven percelen mogen geen waardevolle of monumentale bomen aanwezig zijn. Daarnaast ook is de aanwezigheid van groenelementen, zoals belevingsgroen en natuurlijk groen reden om het perceel niet te verkopen of te verhuren.

Criteria waardevolle bomen

Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan het thema duurzaamheid en klimaatadaptatie, en vertegenwoordigen verschillende waarden. Die waarden vormen de beoordelingscriteria of sprake is van een waardevolle boom:

- a. de natuurwaarde van de houtopstand;
- b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
- c. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;
- d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
- e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
- f. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.

Naast waardevolle bomen worden ook monumentale bomen onderscheiden. Monumentale bomen zijn geregistreerd in het Landelijk Register van Monumentale Bomen van de Bomenstichting. Deze is terug te vinden via: <https://www.bomenstichting.nl/monumentale-bomen/landelijk-register-van-monumentale-bomen.html>

Als er waardevolle bomen c.q. groenelementen aanwezig zijn die zijn opgenomen op de bomenkaart en/of het Groenstructuurplan gaan wij niet over tot verkoop/verhuur.

Als het perceel snippergroen wordt verhuurd en er is gemeentelijke boom aanwezig niet voldoet aan de criteria 'waardevol' of 'monumentaal' wordt in de huurovereenkomst opgenomen dat de boom niet mag worden gekapt, tenzij de gemeente toestemming voor geeft. Ook wordt het onderhoud van de boom bij de huurder neergelegd.

Omdat alle gemeentelijke bomen op de bomenlijst staan kan een koper van een perceel snippergroen alleen kappen met een kapvergunning.

5. Functionaliteit van het groen.

De functionaliteit van het groen mag niet worden aangetast. Hierbij kunnen de volgende functies worden onderscheiden:

- sierfunctie;
- verkeersgroen, begeleiding, geluidsafscherming;
- singelgroen;
- parkgroen;
- begraafplaatsen;
- sportvelden;
- recreatie en speelterreinen;
- groen bij openbare gebouwen;
- strandjes;
- watergangen.

De percelen groen die ter versterking of bescherming van de functionaliteit van bovengenoemde voorzieningen zijn aangelegd mogen niet worden uitgegeven als snippergroen.

Verkoop/verhuur van snippergroen mag niet leiden tot aantasting van de functionaliteit van het groen.

6. Voorkomen van arbeidsintensieve locaties

Wij toetsen of na verkoop er delen snippergroen resteren die qua maat te klein zijn om goed te kunnen onderhouden. Ook dan verkopen of verhuren we deze percelen niet.

Verkoop/verhuur snippergroen mag niet leiden tot versnippering van het openbaar gebied. Het openbaar gebied moet bereikbaar en onderhoudbaar blijven.

7. Voorkomen van sociaal onveilige situaties

Voor de leefbaarheid van de woonomgeving is een veilig gevoel voor de bewoners van groot belang. Dit gevoel kan overigens heel anders liggen dan de daadwerkelijke veiligheid. Met name in de donkere periodes van avond en nacht kunnen onoverzichtelijke situaties leiden tot een onveilig gevoel.

Sturing kan plaatsvinden door het beheer te richten op het voorkomen van onoverzichtelijke situaties. Bij het beoordelen van een verzoek voor de uitgifte van openbaar groen bekijken wij of sociaal onveilige situaties kunnen ontstaan of kunnen worden opgeheven door verkoop. Als dergelijke onveilige situaties kunnen ontstaan, wordt niet overgaan tot het uitgeven van het openbaar groen.

Verkoop/verhuur van snippergroen mag niet leiden tot sociaal onveilige situaties.

8. Verkeersveiligheid

De uitgifte van grond mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties. Groenstroken en groenvoorzieningen bepalen mede de verkeersveiligheid. Zij hebben een bufferfunctie en schermen wegen af van bijvoorbeeld woonwijken. Groenvoorzieningen moeten bereikbaar blijven voor inwoners via bijvoorbeeld paden. Wij beoordelen de verkeerssituatie op de volgende onderdelen:

Buffer: groenstroken die dienen als bufferstrook tussen achtertuinen die (te) dicht grenzen aan een drukke verkeersroute.

Wanneer een groenstrook dient als buffer, gaan wij niet over tot verkoop.

Overzichtelijkheid: groenstroken die noodzakelijk om een overzichtelijke verkeerssituatie te creëren. Bijvoorbeeld bij of op kruispunten en T-splitsingen. Wanneer de groenstroken worden verkocht en vervolgens voorzien van een hoge erfafscheiding of bebouwing kunnen onoverzichtelijke situaties ontstaan. In dergelijke gevallen wordt een perceel niet verkocht.

Verkoop/verhuur van snippergroen mag niet leiden tot verkeersonveilige situaties.

9. Voorkomen belemmeringen van toekomstige ontwikkelingen.

Een niet onbelangrijk aspect zijn toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan nieuwe (inbreidings-) locaties, (langzaam) verkeersontsluitingen tussen een nieuw te ontwikkelen woonwijk met bestaande wijk. Wanneer al bekend is dat er in de toekomst ontwikkelingen zijn, waardoor uitgifte van grond ongewenst is, gaan wij niet over tot verkoop of verhuur.

Een restperceel of een perceel snippergroen dat van strategisch belang is voor eventuele toekomstige gemeentelijke ontwikkeling verkopen of verhuren wij niet.

10. Nieuwbouwlocaties

Nieuwe wijken zijn ingericht volgens een vastgesteld stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan. Dat betekent dat ook nadrukkelijk is nagedacht over het openbaar gebied. Wij vinden het waardevol dat een wijk zich eerst kan ontwikkelen om daarna te kunnen beoordelen of verkoop van snippergroen gewenst is. Hierbij hanteren wij het uitgangspunt dat er tijdens de realisatie van de wijk en in de eerste vijf jaar nadat de laatste woning is opgeleverd geen groenstroken worden verkocht. Na het verstrekken van deze termijn toetsen wij een aanvraag om snippergroen te kopen aan de uitgangspunten van deze nota.

Bij voorkeur worden nieuwe wijken zo efficiënt mogelijk ingericht waardoor er geen snippergroen wordt gecreëerd.

Tijdens de realisatie van de wijk en in de eerste vijf jaar nadat de laatste woning is opgeleverd verkopen of verhuren wij geen groenstroken. Daarna toetsen wij een aanvraag aan de gestelde uitgangspunten.

11. Bijzondere situaties

a. Huurders

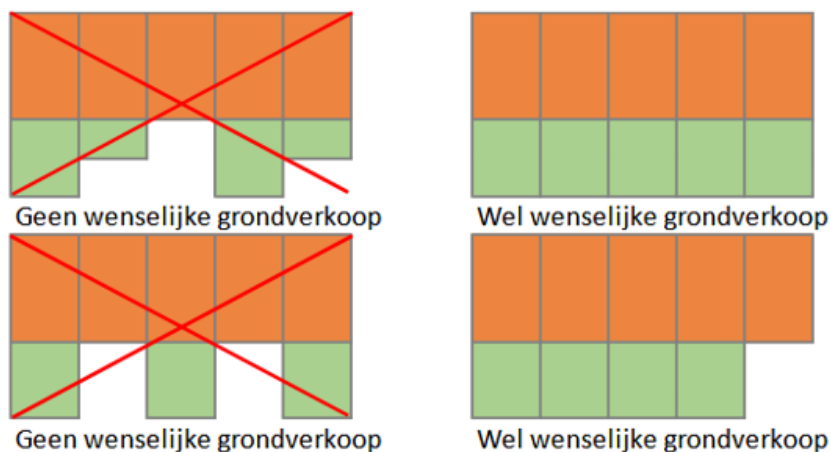
Wij verkopen of verhuren geen snippergroen aan huurders van huurwoningen. De grond kan wel gekocht of gehuurd worden door de eigenaar van de woning.

Bestaande situaties worden gehandhaafd, maar op het moment dat de huidige huurder de woning verlaat, wordt niet meer verhuurd aan de huurder. Wel kan de eigenaar van de woning de huur overnemen en zo nodig onderverhuren aan de huurder van de woning.

Verkoop/verhuur van snippergroen vindt alleen plaats aan een eigenaar van aangrenzende percelen.

b. Kantelenvorming/versnippering van gemeentegrond

Kantelenvorming oftewel versnippering is een structuur die lijkt op het bovenste deel van een kastenmuur, het deel dat niet aangesloten is maar (vierkante) inkepingen heeft. Bij percelen gemeentegrond zijn dit situaties waarbij een onlogische moeilijk te onderhouden en slecht te handhaven kadastrale grens ontstaat. Hieronder verduidelijken wij dit met een tekening. Wij streven er naar om kantelenvorming/versnippering te voorkomen en logische rechte kadastrale grenzen aan te houden. Verkoop kan alleen aan de orde zijn als de burens een soortgelijk perceel aankopen.



Figuur 1: kantelenvorming bij verkoop snippergroen

Verkoop/verhuur van snippergroen mag niet leiden tot kantelenvorming of versnippering.

c. Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan geeft aan voor welk doel gronden gebruikt mogen worden en wat er op de grond gebouwd mag worden. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente Hoeksche Waard digitaal in te zien.

Het snippergroen heeft meestal de bestemming 'Groen'. Dit betekent dat deze gronden gebruikt mogen worden als openbaar groen. Het is vaak niet mogelijk om op deze bestemming bebouwing te realiseren. Bij verkoop van de groenstrook passen wij de bestemming niet aan.

Wij houden als beleidslijn aan dat de aangekochte groenstrook bij het woonperceel mag worden betrokken. De grond mag dan gebruikt worden als tuin bij de woning. Wij adviseren de kopende partij om de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende percelen te informeren over de koop en het toekomstige gebruik.

Wanneer de koper een andere bestemming op de betreffende grond wil moet hij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen. Wij wegen dan af of het (ruimtelijk) gewenst is hieraan mee te werken. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning en het doorlopen van de benodigde planologische procedure zijn leges verschuldigd.

Door de verkoop/verhuur van snippergroen wordt de bestemming niet gewijzigd.

3.2 Hardheidsclausule

Omdat het niet is uit te sluiten dat deze nota in alle gevallen in voldoende mate voorziet is een hardheidsclausule van toepassing. Wij kunnen gemotiveerd afwijken van het snippergroenbeleid als toepassing van het beleid in een concreet geval naar ons oordeel leidt tot een naar redelijkheid en billijkheid onwenselijke situatie. Er dient in elk geval sprake te zijn van een zwaarwegend belang.

Hoofdstuk 4 – Onrechtmatig gebruik gemeentegrond

4.1 Inleiding

Met enige regelmaat constateren wij dat gemeentegrond door derden in gebruik is genomen zonder dat hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente. Deze afspraken moeten vastgelegd zijn in een gebruiks-, huur- of een koopovereenkomst. Wanneer wij constateren dat grond van de gemeente zonder

toestemming in gebruik wordt genomen, spreken wij van 'illegaal grondgebruik'. De term 'illegaal' drukt uit dat het gebruik niet of niet goed is geregeld. Dat staat los van de vraag of er sprake is van opzet of kwade bedoelingen.

Zodra wij constateren dat een derde gemeentegrond in gebruik heeft genomen zonder dat daarvoor iets is geregeld, zullen wij iets moeten doen met deze kennis. Volgens artikel 160, lid 3 van de Gemeentewet zijn wij verplicht alle maatregelen te nemen om te voorkomen dat er verjaring of verlies van recht ontstaat. Door verjaring kunnen wij onze beschikkingsbevoegdheid over deze grond verliezen.

Om te voorkomen dat de handhaving van het illegale gebruik op ad hoc basis plaatsvindt, is het nodig beleid op te stellen om duidelijkheid te scheppen over de wijze waarop opgetreden wordt.

4.2 Standaard benadering illegale ingebruikname

In alle gevallen waarin wij vermoeden dat er sprake is van (illegale) ingebruikname van gemeentegrond, nemen wij standaard een aantal stappen.

Bij het ontdekken van een situatie waarin sprake is van illegale ingebruikname van gemeentegrond bepalen wij aan de hand van het 'Snippergroenbeleid' de meest wenselijke uitkomst voor de gemeente is. Hierbij gaan wij uit van de volgende mogelijkheden:

1. Willen wij eigenaar blijven en de grond beheren en onderhouden;
2. Willen wij wel eigenaar blijven, maar willen het beheer en onderhoud niet bij de gemeente houden. Wij verhuren dan de grond of in zeer uitzonderlijke gevallen sluiten wij een gebruikersovereenkomst;
3. Wij willen de grond verkopen.

De aanpak wordt per dossier bepaald. Wij zullen zoveel mogelijk sturen op het legaliseren van het grondgebruik door het onrechtmatige gebruik van de gemeentegrond te regelen. Dit doen wij door het afsluiten van een overeenkomst voor huur of verkoop of door ontruiming. Ontruiming kan langs publiekrechtelijke of langs privaatrechtelijke weg (zie paragraaf 4.3).

Wij treden altijd het in overleg met de gebruiker van de grond. Op deze wijze verkrijgen wij informatie waarmee we mogelijk langdurige trajecten vermijden.

4.3 Keuze voor privaatrechtelijke of publiekrechtelijke weg

Wanneer wij niet tot overeenstemming kunnen komen met de oneigenlijke gebruiker van de gemeentegrond, gaan wij over tot handhaving. Dit is mogelijk via zowel het publiekrechtelijke als het privaatrechtelijke spoor. Beide sporen hebben tot doel dat de grond weer in ons bezit komt.

In bijlage 1 worden beide sporen verder uitgelegd.

Om publiekrechtelijke handhaving mogelijk te maken is het noodzakelijk dat artikel 2:10 van de Algemeen Plaatselijke Verordening wordt aangepast in die zin dat de zinsnede 'de weg of een weggedeelte' te wijzigen in 'een openbare plaats, waaronder de weg of een weggedeelte'.

Door het begrip 'openbare plaats' op te nemen wordt de reikwijdte van deze bepaling uitgebreid. Naast wegen en weggedeelten vallen onder het begrip 'openbare plaats' ook plantsoenen, parken en andere voor publiek toegankelijke ruimten. Hierdoor kan de op grond van deze bepaling ook worden opgetreden tegen het toebrengen van schade aan parken en plantsoenen, of het gebruik van de openbare grond in strijd met de publieke functie daarvan.

In bijlage 2 wordt een voorstel gedaan tot wijziging van de APV.

4.4 Verjaring

In een aantal gevallen zal de gebruiker zich beroepen op verjaring. Dit gebeurt voornamelijk als de gebruiker al geruime tijd oneigenlijk gebruik maakt van de grond en wij dit niet eerder hebben geconstateerd. Op basis daarvan meent men dan recht te kunnen doen gelden op het eigendom van de gemeentegrond.

Eigendom is in Nederland goed beschermd. Gemeentegrond gaat na verloop van tijd (10 of 20 jaar) niet zomaar over naar de gebruiker van die grond. Voor een geslaagd beroep op verjaring dient de gebruiker bewijsmateriaal aan te leveren waaruit blijkt dat hij of zij minimaal 20 jaar voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig de grond in gebruik heeft gehad. Er moet sprake zijn van een ondoordringbare erfafscheiding die het stukje in gebruik genomen grond afsluit van het gemeentelijk eigendom waardoor het perceel niet meer toegankelijk was voor derden. Het juridisch uitgangspunt is: "Wie stelt, bewijst". De bewijslast ligt dus bij degene die zich beroept op verjaring.

Verjaring is niet hetzelfde als overdracht van het eigendom. Verjaring betekent dat degene die de grond in gebruik heeft genomen is "bevrijd van de teruggaveplicht".

Wanneer is gebleken van verjaring wordt door ons een verklaring van verjaring opgesteld die door beide partijen wordt ondertekend. De verkrijger is verantwoordelijk voor de inschrijving in de openbare

registers door de akte te laten passeren bij de notaris. De kosten hiervoor komen voor rekening van de verkrijger.

In bijlage 3 staat een uitgebreide toelichting op het begrip verjaring.

Daar waar het gevaar van verjaring dreigt zullen wij afzonderlijk, of parallel aan de handhavingsaanpak ook het proces van stuiting van de verjaring opstarten. Hiermee voorkomen wij dat gedurende het handhavingstraject de eigendomsverhoudingen door de voortschrijdende verjaring worden gewijzigd.

Hoofdstuk 5 – Grondprijzen

5.1 Tarieven

De tarieven voor verkoop en verhuur van snippergroen zijn opgenomen in de Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

5.2 Overgangsregeling oude huurprijzen

Vanuit de voormalige gemeenten zijn er oude huurcontracten meegekomen. Gebleken is dat er verschillend met huur is omgegaan waardoor veel prijzen niet meer marktconform zijn. In 2021 zal een project worden opgestart waarbij de huurprijzen in een aantal stappen gelijk getrokken worden.

De huurders krijgen dan ook de mogelijkheid, voor zover dat mogelijk is, om het gehuurde aan te kopen.

Bijlage 1 Publiekrechtelijke weg of privaatrechtelijke weg?

Op grond van een analyse van het geval wordt de te kiezen aanpak bepaald:

- Koop van het perceel gemeentegrond waardoor legalisering van het perceel gemeentegrond mogelijk is;
- Huur van het perceel gemeentegrond waardoor legalisering van het perceel gemeentegrond mogelijk is (bij huurwoningen of als er dringende redenen aanwezig zijn om niet over te (kunnen) gaan tot koop);
- In zeer uitzonderlijke gevallen kan de grond in bruikleen worden gegeven;
- Ontruiming van het perceel gemeentegrond;
- Handhaving.

Bij de beoordeling van het geval zal ook vooraf bekeken moeten worden of de mogelijkheid tot legalisering bestaat (verkoop/verhuur van de grond) of dat voor een handhavende aanpak moet worden gekozen. Voor de vraag of het geval voor legalisering in aanmerking komt, dient de grond conform de criteria van het snippergroenbeleid te worden getoetst, zodat voor iedereen kenbaar is welke gevallen wel en welke gevallen niet voor legalisering in aanmerking komen.

Hierbij dient uiteraard rekening te worden gehouden met het onderscheid tussen de bestuursrechtelijke aanpak en de privaatrechtelijke aanpak.

Wanneer op basis van het snippergroenbeleid is gebleken dat de gemeente de grond niet wil behouden kan de situatie privaatrechtelijk gelegaliseerd worden door de grond in eigendom over te dragen aan de gebruiker via een koopovereenkomst.

Bij handhaving kan er sprake zijn van publiekrechtelijk optreden of van privaatrechtelijk optreden. Afhankelijk van de situatie wordt gekozen worden voor de publiekrechtelijke aanpak, al is de kans groot dat ook bij een publiekrechtelijke aanpak het verjaringsaspect naar voren zal worden gebracht door de bezitter van de onrechtmatig in gebruik genomen grond.

1. Publiekrecht

Het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond kan strijdig zijn met het gebruik volgens het bestemmingsplan, milieuvorschriften of met de APV. Door te handhaven op grond van bestemmingsplan, de milieuvorschriften of APV kan het strijdige gebruik worden opgeheven. In beginsel hoeft een beroep op verjaring geen beletsel te zijn om te handhaven. Anderzijds levert een handhavingstraject ook niet op dat de (privaatrechtelijke) verjaring wordt gestuit.

1.1 Handhaving op basis van APV of Bestemmingsplan?

APV

Uit jurisprudentie blijkt dat de APV succesvol kan worden ingezet in een publiekrechtelijk traject bij oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. De tekst van de APV is voor het grondgebied van de hele gemeente gelijk. Het opstellen van beschikkingen is daarom relatief weinig arbeidsintensief. Verjaringsproblematiek speelt geen rol, omdat de eigendom van de grond niet van belang is bij de beoordeling of sprake is van een overtreding van de APV. Het gaat dan met name om de bruikbaarheid van een openbare plaats. De APV kan daarom in de meeste situaties worden ingezet om oneigenlijk grondgebruik ongedaan te maken. Het is wel nodig dat artikel 2:10 van de APV daarvoor wordt aangepast. Het huidige artikel gaat over het in gebruik nemen van de weg door deze anders te gebruiken dan waarvoor de weg is bedoeld. Door het artikel zo te formuleren dat er sprake is van een 'openbare plaats' wordt de reikwijdte van de bepaling verruimd. Zo vallen ook plantsoenen, parken en andere voor publiek toegankelijke ruimten onder deze bepaling (zie bijlage 3).

Bestemmingsplannen

Bestemmingsplannen bevatten vrijwel altijd de bepaling dat het verboden is om grond te gebruiken voor een doel dat in strijd is met of afwijkt van de bestemming die in dat bestemmingsplan aan die grond is gegeven. Ook wordt verboden om te bouwen in strijd met de bestemming. Tegen het gebruik van grond met de bestemming openbaar groen als privéterrein of tegen het bouwen van een berging op grond met een openbaar groen bestemming, kan daarom handhavend optreden worden door het opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

Binnen de gemeente is er sprake een diversiteit aan bestemmingsplannen. De voorschriften die van toepassing zijn, verschillen daarom onderling. De mate waarin succesvol opgetreden kan worden tegen oneigenlijk gebruik op grond van een bestemmingsplan verschilt daarom van geval tot geval. Zo is bijvoorbeeld niet altijd een definitie opgenomen van een groenvoorziening, waaruit het openbare karakter blijkt. Als een bestemmingsplan bepaalt dat een speelvoorziening geplaatst mag worden op grond met een groenbestemming, is niet zonder meer verboden dat iemand een speeltoestel in een groenstrook plaatst voor het uitsluitende gebruik door zijn kinderen. De keuze voor handhavend optreden tegen oneigenlijk gebruik op grond van bestemmingsplannen zal daarom niet in alle gevallen succesvol blijken. Omdat steeds aan andere bestemmingsplannen getoetst moet worden, is handhavend optreden op grond van bestemmingsplannen tamelijk arbeidsintensief en is het niet altijd mogelijk. De verjaringsproblematiek speelt hier echter geen rol. Uit jurisprudentie blijkt bijvoorbeeld dat de bevoegdheid tot

handhavend optreden tegen een overtreding uit 1976, in 2007 nog steeds niet was verjaard. Het instrument kan daarom beperkt worden ingezet met beheersbare procesrisico's.

Conclusie

Gelet op de onderlinge verschillen tussen bovenstaande grondslagen, heeft het handhavend optreden wegens overtreding van de APV de voorkeur. Het procesrisico is laag, terwijl het opstellen van handhavingsbeschikkingen relatief weinig arbeidsintensief zal zijn. In uitzonderlijke situaties waarin handhavend optreden op grond van de APV niet mogelijk blijkt, kan worden teruggevallen op de handhaving van het bestemmingsplan.

1.2 Uitvoering van handhaving

Voor de aanpak van het tegengaan van illegaal in gebruik genomen gemeengegrond wordt alleen wanneer het strategisch belang dat vereist direct een handhavingstraject in gang gezet. Tenzij dit belang privaatrechtelijk is te borgen. Voor het overige wordt van geval tot geval bepaald wat de meest wenselijke uitkomst voor de gemeente is en voor welke aanpak van het dossier wordt gekozen. Mocht binnen een redelijke termijn geen overeenstemming over het afhandelen van het dossier worden bereikt dan kan alsnog met handhaving de oorspronkelijke situatie worden hersteld.

1.2.1 Instrumenten

Tegen een overtreding van een voorschrift uit de APV kan worden opgetreden met een last onder bestuursdwang of met een last onder dwangsom.

1.2.2 Verschillen tussen dwangsom en bestuursdwang

Tussen de last onder bestuursdwang en de last onder dwangsom, bestaan enkele belangrijke verschillen. Als bestuursdwang wordt toegepast, voert de gemeente zelf die werkzaamheden uit die nodig zijn om een overtreding te beëindigen. De kosten van de bestuursdwang kunnen daarna, op basis van nacalculatie, verhaald worden op de overtreder. Als een last onder dwangsom wordt opgelegd, moet de overtreder die niet aan de last voldoet, een dwangsom aan de gemeente betalen.

De last onder bestuursdwang kan worden opgelegd aan de overtreder en aan de rechthebbende op het gebruik van een zaak. De last onder dwangsom kan alleen worden opgelegd aan de overtreder. Als niet bekend is wie de overtreder is, kan een last onder dwangsom niet gebruikt worden. Als degene die gemeentegrond oneigenlijk gebruikt (de overtreder) later zijn woning verkoopt aan de huidige bewoner, dan is deze laatste niet de overtreder. Het is dan niet mogelijk om de huidige bewoner een last onder dwangsom op te leggen. Een last onder bestuursdwang is dan nog wel mogelijk.

Als een tuin is uitgebreid met een stuk gemeentelijke grond, verdient de toepassing van de last onder dwangsom de voorkeur. De belasting voor het gemeentelijk apparaat blijft dan relatief gering, terwijl ervaring uitwijst dat een goed gekozen dwangsom (bijvoorbeeld een bedrag gerelateerd aan de grondprijs) meestal het gewenste effect sorteert.

Tegen een last onder dwangsom en een last onder bestuursdwang kan men in bezwaar en beroep gaan.

2. Privaatrecht

Het privaatrecht kan worden ingezet als de gemeente en degene die gemeentegrond oneigenlijk gebruikt overeenstemming bereiken over het gebruik van de grond. Het gebruik kan in die gevallen worden geregeld door middel van een overeenkomst zoals huur (een gebruiksrecht) of koop (overdracht).

3. Voor- en nadelen

Zowel het publiekrechtelijk handhaven als het privaatrechtelijk handhaven kent voor en nadelen.

Voordelen van publiekrechtelijk handhaven:

- Een publiekrechtelijke procedure is minder kostbaar, omdat bij de bestuursrechter geen verplichte vertegenwoordiging van een advocaat noodzakelijk is;
- De grondslag is niet het eigendomsrecht, maar de publieke functie van de in gebruik genomen grond. De bestuursrechter weegt de kwestie van verjaring niet mee;
- Mocht de betrokkene menen dat er sprake is van verjaring en dat hij daardoor eigenaar is geworden, zal de overtreder zicht tot de burgerlijke rechter moeten wenden om een vonnis te krijgen waaruit blijkt dat hij eigenaar is.

Nadelen van publiekrechtelijk handhaven:

- Betrokkene kan alsnog een privaatrechtelijke procedure starten, waardoor de gemeente met twee procedures te maken krijgt;
- Beperkte toepasbaarheid. Het privaatrecht biedt meer mogelijkheden betreffende het eigendomsrecht.

Voordelen van privaatrechtelijk handhaven

- Eigendomsverkrijging;
- De gemeente kan gemeentegrond verkopen of verhuren (dit levert geld op voor de gemeente);
- Directe weg naar de (civiele) rechter, dus geen bezwaar en beroep (dit levert tijdwinst op).

Nadelen van privaatrechtelijk handhaven

- Privaatrechtelijke weg is minder aantrekkelijk voor de burger (verplichte vertegenwoordiging door een advocaat);
- Financieel minder aantrekkelijk voor de burger en gemeente.

Bijlage 2 Voorstel aanpassing artikel 2:10 APV

Om het mogelijk te maken dat er publiekrechtelijk kan worden opgetreden als er sprake is van illegale ingebruikname van gemeentegrond dient artikel 2:10 van de APV gewijzigd te worden.

Huidige tekst:

Artikel 2:10 Voorwerpen op of aan de weg

1. Het is verboden de weg of een weggedeelte anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, indien:
 - a. het gebruik schade toebrengt of kan toebrengen aan de weg, de bruikbaarheid van de weg belemmert of kan belemmeren, dan wel een belemmering vormt of kan vormen voor het beheer of onderhoud van de weg; of
 - b. het gebruik niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.
2. Van een belemmering voor de bruikbaarheid van de weg is in ieder geval sprake wanneer niet tenminste een vrije doorgang van 1.5 m wordt gelaten op voetpaden en van 3.5 m op de rijbaan voor fietsers of gemotoriseerd verkeer.
3. Het college kan in het belang van de openbare orde of de woon- en leefomgeving nadere regels stellen ten aanzien van terrassen, uitstallingen en reclameborden.
4. Het bevoegde bestuursorgaan kan ontheffing verlenen van het verbod in het eerste lid.
5. In afwijking van het vierde lid kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het in het eerste lid bedoelde gebruik, voor zover dit een activiteit betreft als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder j of k, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
6. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. evenementen als bedoeld in artikel 2:24;
 - b. winkeluitstallingen binnen 80 cm vanaf de gevel;
 - c. standplaatsen als bedoeld in artikel 5:18;
 - d. nader door het college aan te wijzen categorieën van voorwerpen; en
 - e. overige gevallen waarin krachtens een wettelijke regeling een vergunning voor het gebruik van de weg is verleend.
7. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wetbeheer rijkswaterstaatwerken, artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994, of de provinciale wegen-verordening.
8. Op de ontheffing bedoeld in het vierde lid is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Nieuwe tekst:

Artikel 2:10 Voorwerpen op of aan de weg

1. Het is verboden een openbare plaats, waaronder de weg of een weggedeelte, anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, indien:
 - a. het gebruik schade toebrengt of kan toebrengen aan de openbare plaats, de bruikbaarheid of veiligheid van de openbare plaats belemmert of kan belemmeren, dan wel een belemmering vormt of kan vormen voor het beheer of onderhoud van de openbare plaats; of
 - b. het gebruik niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.
2. Van een belemmering voor de bruikbaarheid van de weg is in ieder geval sprake wanneer niet tenminste een vrije doorgang van 1.5 m wordt gelaten op voetpaden en van 3.5 m op de rijbaan voor fietsers of gemotoriseerd verkeer.
3. Het college kan in het belang van de openbare orde of de woon- en leefomgeving nadere regels stellen ten aanzien van terrassen, uitstallingen en reclameborden.
4. Het bevoegde bestuursorgaan kan ontheffing verlenen van het verbod in het eerste lid.
5. In afwijking van het vierde lid kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het in het eerste lid bedoelde gebruik, voor zover dit een activiteit betreft als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder j of k, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
6. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. evenementen als bedoeld in artikel 2:24;
 - b. winkeluitstallingen binnen 80 cm vanaf de gevel;
 - c. standplaatsen als bedoeld in artikel 5:18;
 - d. nader door het college aan te wijzen categorieën van voorwerpen; en
 - e. overige gevallen waarin krachtens een wettelijke regeling een vergunning voor het gebruik van de weg is verleend.

7. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wetbeheer rijkswaterstaatwerken, artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994, of de provinciale wegen-verordening.
8. Op de ontheffing bedoeld in het vierde lid is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Toelichting:

Door het begrip 'openbare plaats' op te nemen is de reikwijdte van deze bepaling uitgebreid. Naast wegen en weggedeelten vallen onder het begrip 'openbare plaats' ook plantsoenen, parken en andere voor publiek toegankelijke ruimten. Hierdoor kan de op grond van deze bepaling ook worden opgetreden tegen het toebrengen van schade aan parken en plantsoenen, of het gebruik van de openbare grond in strijd met de publieke functie daarvan.

Bijlage 3 Verjaring

Voor de achtergrond bij dit onderwerp is enige kennis van verjaring in het civiele recht onontbeerlijk, omdat het aspect verjaring een belangrijke reden vormt voor de aanpak van (illegale) ingebruikname van gemeentelijke grond.

Er zijn twee vormen van verjaring: verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring.

Verkrijgende verjaring

De regeling voor de verkrijgende verjaring is te vinden in artikel 3:99 BW. Op grond van dit artikel kan bezitter door tijdsverloop de grond verkrijgen. Er moet wel aan een drietal voorwaarden worden voldaan:

- De gebruiker moet de grond in bezit hebben genomen, houderschap is niet voldoende;
- Deze bezitter dient te goeder trouw te zijn;
- De wettelijke termijn van **tien** jaar moet zijn voltooid (bezit moet onafgebroken hebben plaatsgevonden).

Bevrijdende verjaring

Wanneer de goede trouw ontbreekt, is er nooit sprake van verkrijgende verjaring. In dat geval kan de bezitter alleen een beroep doen op de bevrijdende verjaring. Bevrijdende verjaring is geregeld in artikel 3:105 BW. Hieraan zijn de volgende vereisten verbonden:

- Bezit is vereist, houderschap is niet voldoende;
- Er hoeft geen sprake te zijn van goede trouw;
- Voltooiing van de verjaringstermijn van **twintig** jaar.

De termijnen lijken weliswaar behoorlijk lang, maar met name bij kwesties die niet bekend zijn, is een periode van 10 jaar vaak al voor een groot gedeelte verstreken.

Stuiting van de verjaring

Door verjaring verjaart de rechtsvordering van de eigenaar om de eigendom van de grond op te eisen (revindiceren). De bezitter verkrijgt op deze wijze van rechtswege het eigendom van de grond. Om dit tegen te gaan, is het van belang om de verjaring te stuiten. Een lopende verjaringstermijn wordt op deze wijze gestopt.

Als de grond vrijwillig wordt teruggegeven, is er sprake van vrijwillig bezitsverlies. De lopende verjaring wordt hiermee definitief beëindigd. De gemeente moet dan wel het bezit over het stuk grond terugnemen. Wordt het stuk grond binnen één jaar opnieuw in gebruik genomen, dan is de verjaringstermijn namelijk niet gestuit.

De verjaringstermijn kan ook worden gestuit door een aanmaning/ mededeling, een zogenaamde stuitingbrief, te sturen naar de onrechtmatige grondgebruiker. Dit is een brief waarin aan de gebruiker van de gemeentelijke grond wordt meegedeeld dat deze de grond van de gemeente illegaal in gebruik heeft en dat de gemeente aanspraak maakt op deze grond.

Op grond van de artikelen 3:316 en 3:317 BW is dit echter niet voldoende. Binnen 6 maanden nadat de stuitingbrief is verzonden, moet een gerechtelijke procedure zijn gestart bij de civiele rechter. Hiervoor moet de gemeente de onrechtmatige grondgebruiker dagvaarden.

Tenslotte kan er worden gestuit door erkenning als bedoeld in artikel 3:318 BW. De onrechtmatige grondgebruiker erkent (mondeling of schriftelijk) het eigendom van de gemeente. Dat kan hij expliciet doen, maar ook impliciet door aan te geven dat hij bereid is om te kopen of te huren. Nadat een bezitter het recht van de eigenaar erkent, is er niet alleen sprake van stuiting van de verjaringstermijn. De bezitter wordt namelijk na erkenning gezien als houder. Er kan geen nieuwe verjaringstermijn starten, aangezien er sprake is van houderschap en niet van bezit.

Wanneer verjaring is gestuit, begint er meteen een nieuwe verjaringstermijn te lopen. Deze vangt aan op de dag na de dag waarop is gestuit. De nieuwe verjaringstermijn is gelijk aan de oorspronkelijke, maar niet langer dan vijf jaar. De verjaring treedt in geen geval in op een eerder tijdstip dan waarop ook de oorspronkelijke termijn zonder stuiting zou zijn verstreken (artikel 3:319 BW)

Controle

Als de gemeente de grond heeft teruggevorderd, zal de grond na ontruiming zo snel mogelijk weer ingericht worden als gemeentelijk groen of verblijfsgebied. Omdat de mogelijkheid bestaat dat de grond opnieuw in gebruik wordt genomen door gebruiker, is het noodzakelijk dat er in het eerste jaar extra gecontroleerd moeten worden. Want wanneer binnen één jaar de grond opnieuw in gebruik wordt genomen, onderbreekt de ontruiming de loop van de verjaring niet (artikel 3:103 BW). Door regelmatige controle kan verjaring worden voorkomen.

Mocht de gebruiker de grond wederom in gebruik nemen verdient het aanbeveling om de overtreder aansprakelijk te stellen om daarmee de kosten te verhalen.

Jurisprudentie (enkele voorbeelden)

Er is veel jurisprudentie over verjaring terug te vinden. Feit is dat de gebruiker van de grond de verjaring zelf dient aan te tonen. Verjaring wordt niet snel aangenomen door de rechter.

Volgens de verkeersopvatting moet de *aard en bestemming* van het betrokken goed in aanmerking worden genomen.

Bij de beoordeling van bezit moet ook worden gekeken naar de vereisten 'ondubbelzinnigheid' en 'openbaar'. [HR 24 februari 2017 ECLI:NL:HR:2017:309]

Van ondubbelzinnig bezit is sprake als de bezitter zich zodanig gedraagt dat de eigenaar tegen wie de verjaring loopt, daaruit niet anders kan dan afleiden dan dat de bezitter pretendeert eigenaar te zijn. [HR 15 januari 1993, ECLI:NL:HR:1993: ZC0826] Eerst dient de grond door de eiser in bezit te worden genomen. Enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen zijn hiervoor volgens artikel 3:113 lid 2 BW onvoldoende. De machtsuitoefening moet zodanig zijn dat naar verkeersopvatting het bezit van de oorspronkelijke eigenaar teniet wordt gedaan. [HR 18 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2743]

Indien geen sprake is van inbezitneming, wordt niet voldaan aan de vereisten voor verjaring en slaagt het beroep op verjaring niet. Daarbij kan de eiser de grond wel voor zichzelf is gaan houden, maar dat wil niet zeggen dat er dan ook sprake is van in bezitneming.

Het overleggen van de ongedateerde foto's is geen bewijs van inbezitneming. In zo'n geval moet de inbezitneming blijken uit de verklaringen die eiser heeft aangeleverd.

Ook uit een verklaring van de rechtsvoorganger dat ze de strook grond met een hekwerk heeft afgezet en met een haag heeft beplant en vervolgens deugdelijk is gaan onderhouden blijkt volgens de kantonrechter geen ondubbelzinnig bezit.

De burens van de eiser verklaren dat de eigenaar van de woning de strook al meer dan 20 jaar in gebruik heeft en dat de strook grond onderhouden wordt. Ook dit ziet de rechter niet als feitelijke inbezitneming met eigendomspretenties, met als doel eigenaar te zijn.

Het feit dat de eiser een verzoek heeft ingediend bij de gemeente om de strook grond te kopen of te huren is onverenigbaar is met de eigendomspretentie.

Een beroep op een gebrek aan juridische kennis, wat de eiser aanhaalde, mag hierbij niet snel worden gehonoreerd. In de akte van levering stond dat de eiser eigenaar werd van een perceel van 162 m². Het in gebruik genomen perceel is bijna net zo groot, namelijk 120 m². Van de eiser had verwacht mogen worden dat hij dit verschil kon zien. Hier is geen bijzondere kennis van het recht voor nodig.

Indien de verjaring al was voltooid vóór de eiser het verzoek aan de gemeente had gedaan, moest uit het verzoek blijken dat men de desbetreffende grond kennelijk niet door zijn rechtsvoorganger in eigendom geleverd heeft gekregen en dat men het vervolgens evenmin is gaan houden voor zichzelf. [Gerechtshof 's-Hertogenbosch 21 april 2015 ECLI:NL:GHSHE:2015:1487 r.o. 3.3.5 en vervolgens HR 8 juli 2016 ECLI:NL:HR:2016:1469]

Bijlage 4 Overzichtstekening

