

Notitie beleidsuitgangspunten grondtransacties gemeente Beekdaelen 2021

1.1 Aanleiding

In de gemeente Beekdaelen komen regelmatig verzoeken binnen om gemeentelijke gronden c.q. reststroken te verkopen. Het is belangrijk om op basis van de bestendige bestuurspraktijk te komen tot een uniform vastgesteld beleid met betrekking tot de uitgifte van groen- en reststroken en voorts aansluitend op de praktijk te komen tot een harmonisatie van werkwijzen en processen. De rol van de gemeente verschuift ook steeds meer naar het stimuleren en faciliteren van burgers bij de uitvoering van het beleid. Dit is tevens een van de uitgangspunten in de management- en organisatiefilosofie van de gemeente Beekdaelen. Tevens is het van belang te anticiperen op de veranderende relatie tussen gemeente en burger. De gemeente is open over de besluiten die zij neemt en haar manier van werken. Daar speelt deze notitie speelt op in.

Verkoop van groen- en reststroken heeft enerzijds tot doel het vergroten van het woongenot van de burger en anderzijds areaalvermindering en lagere onderhoudskosten, daar waar de gemeente geen bestemming meer heeft voor deze grond. Soms zijn ruimtelijke ontwikkelingen nog niet helder en wenst de gemeente de grond in eigendom te behouden. Op dit moment is er nog geen eenduidig beleid met betrekking tot de vraag hoe binnen de gemeente Beekdaelen met individuele verzoeken tot aankoop van gemeentelijke reststroken dient te worden omgegaan. Een terughoudende aanpak ('nee, tenzij...') is mogelijk. Een andere optie is het uitgangspunt hanteren dat reststroken voor verkoop in aanmerking komen, mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden ('ja, mits...'). Mede met het oog op de rechtszekerheid, opteert de gemeente Beekdaelen voor het ja mits-principe.

Ook komt het weleens voor dat gemeentelijke eigendom in bezit is genomen door een inwoner. De omgekeerde situatie waarbij de gemeente zich in het verleden al dan niet bewust de eigendom van een bewoner heeft toegeëigend doet zich ook voor, bijvoorbeeld bij het aanleggen van een trottoir, een parkeerstrook of een andere openbare voorziening. Vaak is het dan niet meer mogelijk en in sommige gevallen ook niet meer wenselijk voor de oorspronkelijke eigenaar om tegen dit oneigenlijk grondgebruik actie te ondernemen. De oplossing ligt dan vaak in het formaliseren van de bestaande situatie door de in bezit genomen strook grond in eigendom over te dragen aan de gebruiker. Iedere situatie is daarbij anders en vraagt om een individuele beoordeling.

Bij de uitgifte van reststroken en de afhandeling van gevallen waarin sprake is van oneigenlijk grondgebruik is het zaak om te streven naar een optimalisatie van de dienstverlening richting de burger en voorts naar een eenduidig verkoopproces en duidelijke rolverdeling. In dit stuk wordt derhalve (voortuitlopend op een nota grondbeleid) het proces ten aanzien van grondtransacties uitgeschreven, zodat helder is welke stappen worden genomen en welke adviezen moeten worden ingewonnen zodra een intern of extern verzoek met betrekking tot verkoop van gemeentegrond voorligt dan wel oneigenlijk grondgebruik aan de orde is.

Dit document zal tevens binnen de afdeling Ruimte en bij andere betrokkenen moeten worden gecommuniceerd, zodat de disciplines bij wie advies dient te worden ingewonnen (o.a. groen, ruimtelijke ordening, verkeer en beheer) daar kennis van kunnen nemen. In dit kader zijn tevens van belang hoofdstuk 2 en hoofdstuk 6 van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Beekdaelen 2020. Hierin zijn een aantal zaken nader uitgewerkt, zoals de wijze waarop een verzoek tot verkoop moet worden ingediend en dat na ontvangst van een verzoek tot verkoop de gemeente - gelet op haar actuele beleid en de toepasselijke regelgeving - verifieert of ze de betreffende onroerende zaak kan en/of wil verkopen, tegen welke prijs en eventuele overige voorwaarden die voor verkoop dienen te gelden. Hoofdstuk 6 van deze Verkoopvoorwaarden heeft betrekking op de verkoop van groen- en reststroken.

1.2 Doel

Het doel van deze nota is meervoudig:

- a. Het vastleggen van het uitgangspunt dat reststroken voor verkoop in aanmerking komen, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden ('ja, mits-principe');
- b. Het vaststellen van een nieuwe prijsbepaling (rubricering: voortuin, zij- en achtertuin en weide) uitsluitend voor reststroken, waardoor individuele taxatie niet meer nodig is en de burger geen taxatiekosten meer verschuldigd is; en
- c. Duidelijkheid creëren omtrent het verkoopproces en de rolverdeling.

1.3 Opbouw

Deze nota is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten bij verkoop weergegeven en in hoofdstuk 3 komt de prijsstelling van de reststroken aan bod. Vervolgens handelt hoofdstuk 4 over oneigenlijk grondgebruik. Hoofdstuk 5 betreft het gereguleerd grondgebruik. Ten slotte volgen in hoofdstuk 6 de slotbepalingen.

2. Uitgangspunten verkoop

2.1 Definitie reststroken

Onder reststroken wordt in het kader van deze nota verstaan percelen (openbare ruimte) ter grootte van maximaal 150 m² die grenzen aan particuliere woonpercelen en vanwege hun karakter en situering feitelijk geen openbare functie (meer) vervullen en geen wezenlijke bijdrage (meer) leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte als leefomgeving.

2.2 Verkoop waar mogelijk ('ja, mits...')

Huidig uitgangspunt is dat de gemeente Beekdaelen bereid is reststroken uit te geven mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

2.3 Voorwaarden uitgifte

Om te kunnen beoordelen of reststroken in aanmerking komen voor uitgifte worden aanvragen daartoe getoetst aan gemeentelijke belangen en beleidsterreinen. Hierna wordt - niet limitatief - een aantal beoordelingscriteria vermeld. De gemeente is te allen tijde bevoegd aanvullende beoordelingscriteria aan te voeren.

2.3.1 Groen/water

Indien de reststrook dan wel de daarop aanwezige beplanting van belang is voor gemeentelijke ontwikkelingen, deel uitmaakt van een groter geheel, ecologisch van belang is en/of deel uitmaakt van een beeldbepalende of functionele groenvoorziening dan wel ingezet dient te worden in het kader van de beheersing/oplossen van wateroverlast, wordt deze niet uitgegeven. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan de toepassing van maatwerk nodig zijn vanwege de aanwezigheid van (waardevolle) bomen/beplanting. Ook het burendrecht en/of de eigendomspositie van de gemeente kunnen aanleiding geven tot het leveren van maatwerk.

2.3.2 Toekomstige ontwikkelingen en strategisch bezit

Indien de gemeente verwacht dat zij in verband met de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen belang heeft bij het in eigendom hebben en houden van de reststrook wordt deze niet uitgegeven.

2.3.3 Kabels, leidingen, overige ondergrondse infra of voorzieningen en/of opstallen

Ten aanzien van reststroken waarin zich kabels, leidingen, overige ondergrondse infra of voorzieningen bevinden of waarop zich opstallen bevinden (bijvoorbeeld CAI-kast), wordt nader bekeken of verkoop wenselijk is. Hoofregel is dat deze in eigendom van de gemeente dienen te liggen als gevolg van de OGN 2021. Bij uitzondering kan bij de aanwezigheid van ondergrondse/bovengrondse voorzieningen aan de rechthebbende daarvan (bijvoorbeeld Enexis, Vodafone Ziggo, KPN, etc.) worden verzocht om advies uit te brengen aangaande toestemming en/of bezwaren bij een eventuele verkoop van de grond en het eventueel vestigen van een erfdienstbaarheid dan wel zal in voorkomende gevallen moeten worden onderzocht of het omleggen van deze voorzieningen wenselijk en mogelijk is.

2.3.4 Versnippering

Uitgifte van reststroken mag niet ten koste gaan van het efficiënt beheren en onderhouden van de resterende eigendommen en de openbare ruimte. De na uitgifte eventueel overblijvende openbare ruimte dient in verband hiermee - afhankelijk van de specifieke situatie - een nader te bepalen minimale breedte te behouden en te allen tijde bereikbaar te blijven. Daarnaast mag uitgifte niet leiden tot een onlogische indeling van de openbare ruimte dan wel tot het ontstaan van onlogische perceelgrenzen. In de gemeenteraad is toegezegd om het snippergroen in kaart te brengen en dan te bezien hoe hiermee wordt omgegaan, eventueel afhankelijk van de omstandigheden van het geval.¹

2.3.5 Aangrenzend aan eigen perceel

Ter voorkoming van ongewenste eigendomsverhoudingen is uitgifte van de reststrook alleen mogelijk indien de grond geheel dan wel gedeeltelijk grenst aan het woonperceel van de verzoeker. Het raakvlak moet te verantwoorden zijn. In het geval een verzoek wordt gedaan waarbij sprake is van gedeeltelijke

1) Lijst van openstaande toezeggingen, bijgewerkt 10 november 2020 2e versie, toezegging dd. 7 juli 2020.

aangrenzing, wordt ook contact opgenomen met overige aangrenzende eigenaren teneinde een gelijkmatige begrenzing te kunnen bewerkstelligen.

2.3.6 Huur- of koopwoning

Om de eigendomsrechten van de woning en de bijbehorende percelen bij dezelfde (natuurlijke) rechtspersoon te houden, zal verkoop van reststroken enkel plaatsvinden aan de eigenaar van een woning. Voorts is het niet wenselijk dat de huurder bij het verlaten van de woning daar een grondpositie behoudt. Een huurder kan dus geen grond kopen.

2.4 Verkoop/verhuur

Wanneer een reststrook geschikt wordt geacht voor verkoop is het in beginsel niet mogelijk om de grond te huren of op een andere wijze in gebruik te krijgen. Hiervan kan worden afgeweken indien sprake is van een bestaande schriftelijke huur- of gebruiksovereenkomst met betrekking tot de onderhavige grond of om andere moverende redenen. Met verzoeken om ingebruikgeving van grond wordt terughoudend omgegaan.

2.5 Eventueel bijkomende kosten

Indien ten gevolge van de verkoop van een reststrook een of meerdere aanpassingen aan de fysieke inrichting van de openbare ruimte dienen plaats te vinden (denk bijvoorbeeld aan het aanleggen of verplaatsen van een inrit of het verplaatsen van een lantaarnpaal), komen de kosten die hiermee gemoeid zijn voor rekening van de koper.

Indien bij de verkoop van een reststrook een zakelijk recht dan wel een kwalitatieve verplichting gevestigd dient te worden, komen de kosten die hiermee verband houden eveneens voor rekening van de koper.

2.6 Bestemming

Reststroken, veelal groenstroken, worden overgedragen met de bestemming zoals opgenomen in het van toepassing zijnde bestemmingsplan. Na uitgifte zullen deze gronden veelal betrokken worden bij de tuin c.q. het woonperceel. Dit heeft tot gevolg dat er formeel sprake kan zijn van een situatie die in strijd is met het bestemmingsplan. De gemeente is in onderhavige situatie ambtshalve niet voornemens op te treden tegen het gebruik als tuin. Bij de reguliere herziening van het bestemmingsplan wordt - waar mogelijk - van verkochte reststroken, voor zover het gebruik als tuin niet reeds was toegestaan, de vigerende bestemming gewijzigd in tuin. Zolang de bestemming niet is gewijzigd, kan dit eventueel beperkingen opleveren ten aanzien van het gebruik.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de gemeente Beekdaelen algemene versterking en verharding van het landschap beoogt tegen te gaan en de toepassing van groen bevordert.² Het is derhalve in beginsel de bedoeling dat op de te verkopen reststroken en percelen geen/weinig gesloten verharding wordt aangebracht. De kopende partij zal dan ook op voorhand in kennis worden gesteld van dit uitgangspunt.

3. Prijsstelling reststroken

3.1 Wijze van prijsbepaling

- De gemeente Beekdaelen kiest ervoor om daar waar het gaat om de verkoop van reststroken die in eigendom zijn van de gemeente te werken met vaste prijzen per m². Deze vaste prijzen zijn niet van toepassing in het geval dat de gemeente reststroken koopt. Voor het hanteren van vaste verkoopprijzen zijn een aantal redenen te noemen: Kostenbesparing voor de burger: de burger hoeft geen taxatiekosten te betalen om de waarde van de grond te bepalen; en
- Duidelijkheid aan de voorkant: de verkoopprijs is reeds bekend op het moment dat de burger een verzoek wil indienen. Op deze wijze weet de burger waar hij aan toe is en kan hij een weloverwogen keuze maken om al dan niet een verzoek in te dienen; en
- Tijdsbesparing: er hoeft niet te worden gewacht op een taxatie en daarnaast is de verwachting dat minder verzoeken uiteindelijk alsnog zullen stranden om de reden dat de koper de koopprijs te hoog vindt, ondanks dat hier al energie door diverse medewerkers in is gestoken.

Gezien het bovenvermelde vindt prijsbepaling plaats door middel van de zogenaamde 'rubricering-methode'.

Nadeel van deze wijze van prijsbepaling is dat in sommige gevallen geen recht wordt gedaan aan de werkelijke waarde van de grond. Wanneer bijvoorbeeld grond wordt toegevoegd aan een bebouwbare strook is deze meestal meer waard dan het gestandaardiseerde bedrag.

Bijbetalingsclausule

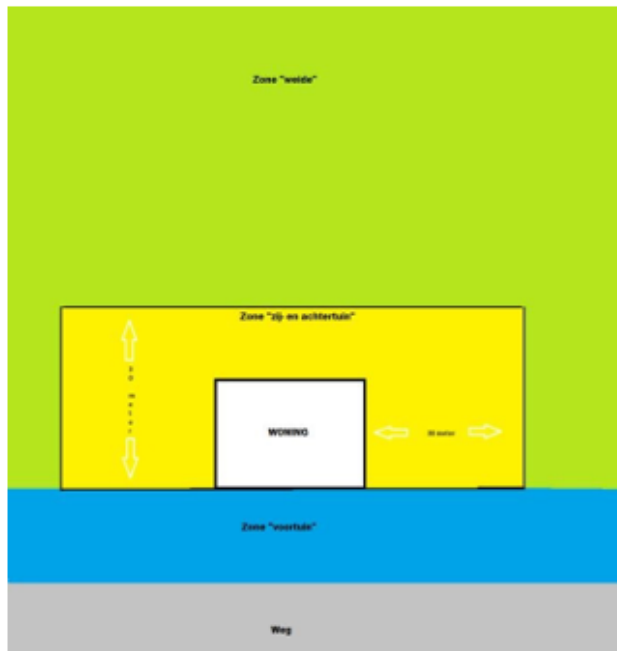
2) Motie: steenbreek, aangenomen door de raad in haar vergadering van 4 juli 2019.

Vorengenoemd nadeel wordt enigszins ondervangen door de bijbetalingsclausule in hoofdstuk 6, artikel 6.4 van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Beekdaelen. Daarin is bepaald dat indien binnen een periode van 10 jaren na ondertekening van de akte van levering wordt overgegaan tot afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van bebouwing op de als groenstrook of als reststrook verkochte gemeentegrond, koper verplicht is voor het te bebouwen gedeelte een bijbetaling te verrichten ter hoogte van het verschil tussen de hierbij betaalde grondprijs en de dan geldende uitgifteprijs voor grond met bebouwingmogelijkheden en dat bij het ontbreken van overeenstemming ter zake deze bijbetaling de gemeente aan een onafhankelijk taxateur opdracht zal verstrekken de geldende uitgifteprijs voor grond met bebouwingmogelijkheden te bepalen.

Rubricering-methode

Bij deze methode worden percelen in drie verschillende rubrieken onderverdeeld, waarbij per rubriek een vaste prijs te bepalen is. De te onderscheiden rubrieken zijn de volgende:

- Rubriek 'voortuin': grond vanaf de openbare ruimte tot aan de voorgevel. Deze grond heeft normaliter de minst toegevoegde waarde voor het woonobject. (Definitie voorgevel: de gevel van een gebouw die gelegen is aan de zijde van een weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van een gebouw vormt.)
- Rubriek 'zij- en achtertuin': grond vanaf de voorgevel langs de woning en de grond achter de woning tot een diepte van 30 meter achter de voorgevel. Deze grond heeft normaliter de meeste meerwaarde voor een object;
- Rubriek 'achterterrein': de grond vanaf een diepte van meer dan 30 meter achter de voorgevel en de grond vanaf een breedte van meer dan 30 meter vanaf de zijgevel. Deze grond heeft gemiddeld genomen minder toegevoegde waarde dan de grond binnen die afstand.



Per rubriek is er een waarde nodig. Deze waarde wordt vastgesteld op een prijs van:

- €30,- per m² voor de grond die is gelegen binnen de rubriek 'voortuin';
- €50,- per m² voor de grond die is gelegen binnen de rubriek 'zij- en achtertuin';
- €25,- per m² voor de grond die is gelegen binnen de rubriek 'achterterrein'.

3.2 'Kosten koper'

Verkoop vindt plaats op basis van 'kosten koper'. Onder 'kosten koper' wordt onder meer – dus niet limitatief - verstaan: notariskosten, kadastrale kosten, waaronder de kosten van uitmeting door het Kadaster, alsmede de overdrachtsbelasting. Deze kosten zijn vooraf op te vragen bij de notaris respectievelijk Het Gegevenshuis.

3.3 Indexatie verkoopprijs reststroken

Indexatie van de verkoopprijzen vindt om de vier jaar plaats door middel van de grondprijzenbrief.

4. Oneigenlijk grondgebruik

4.1 Algemeen

Het in kaart brengen van de gemeentelijke eigendommen die in bezit zijn bij bewoners is arbeidsintensief en kostbaar. Voorts weegt de opbrengst van een dergelijke exercitie veelal niet op tegen de kosten. Hoewel het kostbaar is om een actieve analyse van de gemeentelijke grondpositie uit te voeren, brengt de gemeente desalniettemin de gemeentelijke eigendommen fasegewijs in kaart en wordt actief gehandhaafd daar waar mogelijk.

4.2 Verjaring

Onrechtmatig gebruik van gemeentegrond kan ertoe leiden dat de gemeente haar eigendom verliest door verjaring. Wanneer sprake is van verjaring is vastgelegd in boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Voor bevrijdende verjaring gelden de volgende criteria. Artikel 3:105 BW bepaalt dat hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. De verjaringstermijn is in dit geval twintig jaar. Degene die zich op verjaring beroept, moet aantonen dat hij bezitter is. Artikel 3:107 BW omschrijft bezit als het houden van de onroerende zaak voor zichzelf. Men neemt een goed in bezit door zich daarover de feitelijke macht te verschaffen, maar de wet geeft daarbij in artikel 3:113 BW wel aan dat enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen voor een inbezitneming onvoldoende zijn. Artikel 3:108 BW bepaalt dat naar verkeersopvatting wordt beoordeeld of iemand een goed voor zichzelf of voor een ander houdt. De inbezitneming kan aangetoond worden middels o.a. verklaringen (van omwonenden), foto's (van omwonenden) en luchtfoto's.

4.3 Hoe te handelen bij verjaring

Verzoeken tot verjaring worden aldus behandeld volgens het wettelijk geldende kader voor verjaring zoals is ingegeven door het Burgerlijk Wetboek. Wel dient per geval te worden gekeken naar de concrete feiten en omstandigheden. Iedere situatie is immers anders en dient individueel te worden beoordeeld. Daarover dient, net zoals bij de beoordeling van verzoeken tot verkoop, met de diverse disciplines binnen de afdeling Ruimte afstemming plaats te vinden (o.a. groen, ruimtelijke ordening, verkeer en beheer). Het is afhankelijk van de omstandigheden van het geval of al dan niet maatwerk dient te worden toegepast.

Interne werkgroep

Een standaard verjaringszaak zal worden afgedaan door de behandelend ambtenaar binnen de wettelijke kaders. Daarbij wordt het gesprek aangegaan en oplossingsgericht gehandeld. Er wordt een interne werkgroep ingesteld die toeziet op de behandeling van complexere verjaringszaken dan wel verjaringszaken die maatwerk behoeven. Deze werkgroep bestaat uit minimaal twee ambtenaren met juridische kennis van verjaring en een ambtenaar met een zogenaamde brede visie ter objectivering. De werkgroep draagt bij aan een betere beoordeling van de hier bedoelde verjaringskwesaties en beoogt onder andere het nastreven van rechtsgelijkheid, het voorkomen van tunnelvisie en een adequate wijze van afhandeling van dergelijke verjaringszaken in samenspraak met de burger.

Wel of geen sprake van verjaring?

Indien de gemeente naar aanleiding van een onderbouwd beroep op verjaring tot de conclusie komt dat er inderdaad sprake is van verjaring, dan geeft de gemeente een daartoe strekkende verklaring af zodat de bezitter op eigen kosten de grond via een notariële akte op grond van de Kadasterwet op zijn naam kan zetten. Is er geen sprake van verjaring, dan ontvangt de andere partij daarvan bericht en wordt de verjaring gestuit. Indien daarmee het eigenaarschap van de gemeente wordt erkend, is daarmee de verjaring af. Indien de andere partij vasthoudt aan de eigendomsverkrijging via verjaring is daarmee een gang naar de rechter onvermijdelijk. Ook in dit geval zal het gesprek worden aangegaan.

4.4. Inventarisatie

Zoals reeds is vermeld in paragraaf 2.3.4 is in de gemeenteraad toegezegd om het snippergroen in kaart te brengen.³ In dit kader wordt bekeken hoe het zit met het al dan niet gereguleerd grondgebruik en welk snippergroen de gemeente ter verkoop zou kunnen aanbieden. Het Gegevenshuis zal hiertoe een inventarisatie voor een deelgebied binnen de gemeente verrichten. De gemeente moet periodiek onderzoeken of gemeentegrond in bezit is genomen om de verjaringstermijn voor verkrijgende verjaring te kunnen stuiten.

Bij de ruilverkaveling zijn er afspraken gemaakt over het onderhoud van de groene berm langs de agrarische gronden. Agrariërs zouden deze berm, eigendom van de gemeente, dusdanig bijhouden teneinde een bijdrage te leveren aan vergroening van het landschap en de biodiversiteit. Op diverse

3) Lijst van openstaande toezeggingen, bijgewerkt 10 november 2020 2e versie, toezegging dd. 7 juli 2020.

plekken in de gemeente worden echter bermen bespoten met bestrijdingsmiddelen, kapotgereden door tractoren en/of omgeploegd. Hierdoor verdwijnen de bermen en gaan zij behoren tot landbouwgrond.⁴ De gemeente zal derhalve steekproefsgewijs een aantal plekken inspecteren en zo mogelijk handhavend optreden hiertegen om zo het herstel van de bermen te bewerkstelligen.⁵

4.5 Instellen vordering tot schadevergoeding

Het is vaak niet meer mogelijk en in sommige gevallen ook niet meer wenselijk voor de oorspronkelijke eigenaar om tegen oneigenlijk grondgebruik actie te ondernemen. De oplossing ligt dan vaak in het formaliseren van de bestaande situatie door de in bezit genomen strook grond al dan niet tegen een vergoeding in eigendom over te dragen aan de gebruiker.

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat het in bezit nemen van grond, wetende dat een ander daarvan eigenaar is, als onrechtmatig handelen kan worden aangemerkt en dat daarvoor schadevergoeding kan worden gevorderd door de oorspronkelijke eigenaar.⁶ De schadevergoeding kan bestaan uit een financiële vergoeding of het weer overdragen van de grond door de bewoner aan de gemeente (revindicatie). Gelet op het vorenstaande verdient het aanbeveling om uitgangspunten te formuleren die de gemeente hanteert om te bepalen in welke gevallen zij een vordering tot schadevergoeding of revindicatie instelt en wanneer niet. Het vorderen van schadevergoeding is een mogelijkheid voor het college, maar geen verplichting. Per geval waarin de gemeente verjaring zonder gerechtelijke tussenkomst erkent en waarbij sprake is van eigendomsverlies moet de gemeente bepalen of het instellen van een vordering zinvol/wenselijk is en, zo ja, welke vordering: een vordering tot schadevergoeding dan wel een vordering tot revindicatie (teruggave van de grond).

In de volgende gevallen zal het instellen van vordering tot revindicatie dan wel schadevergoeding in ieder geval wenselijk zijn en zal de gemeente trachten via overleg tot overeenstemming te komen met betrokkene en, wanneer dit niet via minnelijke weg lukt, een procedure bij de civiele rechter aanhangig maken:

- a. Wanneer de gemeente de grond nodig heeft voor toekomstige ontwikkelingen. In dat geval zal een vordering tot revindicatie (teruggave van de grond) worden ingesteld; of
- b. Wanneer onvoldoende groen overblijft in de omgeving van de grond. In dat geval zal eveneens een vordering tot revindicatie worden ingesteld; of
- c. Wanneer de grond een hoge waarde vertegenwoordigt (bijvoorbeeld indien de grond als bouw-kavel is aan te merken).

4.6 Oneigenlijk grondgebruik gemeente

Overigens doet zich ook wel de omgekeerde situatie voor waarbij de gemeente zich in het verleden eigendom van een bewoner heeft toegeëigend, bijvoorbeeld bij het aanleggen van een trottoir, een parkeerstrook of een andere openbare voorziening. In dat geval kan de bewoner op zijn beurt in sommige gevallen revindicatie dan wel schadevergoeding in de vorm van geld vorderen van de gemeente, zoals hiervoor omschreven. Voorts is het daarbij van belang om na te gaan of de strook grond kan worden aangemerkt als behorend tot de openbare weg zoals omschreven in de Wegenwet. Soms liggen openbare wegen die in beheer zijn bij de gemeente, het Rijk of de provincie op grond van particulieren. Ook wegbermen, voetpaden en trottoirs vallen onder het begrip 'weg'. Vaak wordt gedacht dat zo'n weg of weggedeelte op particuliere eigendom niet openbaar kan zijn. Dat is een misverstand. Ook (delen van) particuliere wegen kunnen openbaar zijn. Het gevolg daarvan is dat de particuliere eigenaar - ook al ligt de weg op zijn grond - al het verkeer (ook voetgangers) over zo'n weg moeten dulden en die weg niet mag afsluiten of verwijderen.

De openbaarheid van wegen is geregeld in artikel 4 van de Wegenwet. Een weg wordt openbaar als een weg 30 achtereenvolgende jaren voor eenieder toegankelijk is geweest, als de gemeente het onderhoud van die weg doet en deze gedurende 10 jaren voor iedereen toegankelijk is geweest of als de rechthebbende daaraan de bestemming van openbare weg heeft gegeven. Het komt weleens voor dat de betrokkene voornemens is de strook grond te ontruimen en daarmee de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met de kadastrale situatie. Daarbij dient de afweging te worden gemaakt of de gemeente ontruiming van de strook grond door de betrokkene aanvaardt dan wel tegen die ontruiming rechtsmaatregelen onderneemt om het verwijderen van het weggedeelte (bijvoorbeeld trottoir, wegberm of voetpad) ongedaan te maken. Met dit laatste zijn vaak aanzienlijke kosten gemoeid, zoals de kosten

4) Schriftelijke vragen ex artikel 32 RvO van de fractie GroenLinks dd. 25 mei 2020.

5) Antwoorden op de schriftelijke vragen ex artikel 32 RvO van de fractie GroenLinks dd. 7 juli 2020.

6) HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (Gemeente Heusden/Verweerders), r.o. 3.7.3.

van de inschakeling van een advocaat, proceskosten die slechts deels worden vergoed bij toewijzing van de vordering en de ambtelijke uren.

In voorkomende gevallen zal het formaliseren van de feitelijke situatie door overname van de grond tegen een bepaalde prijs een goedkopere oplossing zijn. Bij het bepalen van de hoogte van de grondprijs wordt in deze gevallen aansluiting gezocht bij de grondprijzen volgens de rubricering-methode zoals vastgelegd in hoofdstuk 3 van deze notitie. Uiteraard kunnen zich situaties voordoen waarin het gerechtvaardigd is om af te wijken van de grondprijzen zoals vastgelegd in hoofdstuk 3 van deze notitie. De gemeente behoudt zich het recht voor om in voorkomende gevallen van deze grondprijzen af te wijken.

5. Gereguleerd grondgebruik

In beginsel geeft de gemeente geen grond in gebruik. Ingebruikgeving dan wel bruikleen of huur van grond doet zich echter soms wel voor in het geval dat er bijvoorbeeld kabels en leidingen aanwezig zijn in het desbetreffende stuk grond en de gemeente niet meer wil voorzien in het onderhoud van deze grond. Het reguleren en vaststellen van tarieven voor ingebruikgeving dan wel bruikleen of huur is derhalve nodig.

Het voorstel is om bij nieuwe aanvragen in dat verband de tarieven voor ingebruikgeving dan wel bruikleen of huur vast te stellen als volgt. Voor een grondoppervlakte tot en met 50 m² geldt een tarief van €50,- per jaar. Voor een grondoppervlakte van 51 m² en met 100 m² geldt een tarief van €100,- per jaar.

Oppervlakte (m ²)	Tarief (€) per jaar
0 - 50	50
51 - 100	100

Bij de overige en/of specifieke situaties die zich voordoen dient maatwerk toegepast te worden en kunnen andere tarieven gelden. Het college van burgemeester en wethouders heeft het recht voorbehouden om van de algemeen geldende tarieven af te wijken.

6. Slotbepalingen

De Grondnota 2008 van de gemeente Nuth en de nota Grondbeleid 2015 van de gemeente Schinnen worden ingetrokken.

Deze notitie treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Deze notitie wordt aangehaald als: Notitie beleidsuitgangspunten grondtransacties gemeente Beekdaelen 2021.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen in de vergadering van 31 augustus 2021

De burgemeester,

De secretaris,