

Nota Oneigenlijk Grondgebruik 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DEURNE:

gelet op het bepaalde in artikel 3:42 Awb en artikelen 18.19, en 18.20 Omgevingswet en artikel 13.5 Omgevingsbesluit

b e s l u i t e n:

1. Vaststellen van de Nota Oneigenlijk Grondgebruik 2023;

Deze beleidsnota vervangt het eerdere beleid rondom de verkoop en ingebruikname van gemeentegrond (Nota Groenstroken 2015) en biedt een actualisering van de gemeentelijke visie op het zorgvuldig beheer van eigendommen binnen de bebouwde kom. Met deze *Nota Oneigenlijk Grondgebruik 2023* wordt een duidelijk toetsingskader en afwegingssystematiek vastgesteld waarmee aanvragen van inwoners en derden tot aankoop of ingebruikname van groenstroken en restpercelen zorgvuldig beoordeeld kunnen worden.

Tegelijkertijd biedt het beleid een eenduidige aanpak van situaties waarin sprake is van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond, zonder daarvoor toestemming van de gemeente te hebben verkregen. Daarbij is het uitgangspunt dat alle inwoners op gelijke wijze behandeld worden en dat er rechtsgelijkheid ontstaat bij het gebruik van gemeentelijke eigendommen.

De nota beschrijft onder andere:

- de criteria voor uitgifte (zoals ligging, groenstructuur, kabels/leidingen, stedenbouwkundige inpassing en verkeersveiligheid),
- de wijze waarop bestaande situaties worden gelegaliseerd, teruggevorderd of anderszins geregeld,
- het prijsbeleid bij verkoop of verhuur van grond,
- en het proces dat de gemeente hanteert bij zowel nieuwe aanvragen als bij constatering van oneigenlijk grondgebruik.

Met deze nota geeft de gemeente uitvoering aan haar verantwoordelijkheid als grondeigenaar en draagt zij bij aan een transparant, rechtsgeldig en toekomstbestendig grondgebruik. Kortheidshalve wordt verwezen naar de volledige *Nota Oneigenlijk Grondgebruik 2023*, zoals opgenomen in de bijlage bij dit besluit.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

1.1.1 Beleid tot nu toe

Tot op heden hanteert de gemeente een passieve benadering ten aanzien van de verkoop van gemeentegronden, conform de beleidsnota Groenstroken 2015. Dit betekent dat de gemeente pas in overweging neemt of ze de grond kan afstoten nadat er een verzoek is ingediend. Bovendien is dit beleid uitsluitend van toepassing op de verkoop van gemeentegronden binnen de bebouwde kom.

Er wordt vrijwel niet actief opgetreden tegen oneigenlijk grondgebruik. Handhaving vindt alleen plaats wanneer de gronden nodig zijn voor bijvoorbeeld openbare projecten of wanneer de gemeente signalen ontvangt van mogelijk oneigenlijk grondgebruik.

1.1.2 Beleid vanaf nu

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

1.1.2.1 Gebruik particuliere eigendom door de gemeente

In deze beleidsnota richten we ons specifiek op het oneigenlijk grondgebruik door burgers en derden binnen de gemeente. Hoewel gronden met een openbare bestemming vaak eigendom zijn van de gemeente, beseffen we dat er situaties kunnen zijn waarin particulieren eigenaar zijn van dergelijke gronden of voorzieningen zoals wegen en sloten. We zullen echter deze gevallen in deze nota buiten beschouwing laten en ons volledig concentreren op het oneigenlijk grondgebruik door burgers en derden. Mocht er tijdens het project op een dergelijke situatie gestuit worden, dan zal dit opgepakt worden door de juridische afdeling van de gemeente.

1.2 Opbouw

Ná dit inleidende hoofdstuk komen achtereenvolgens aan de orde een aantal definities, de doelstelling en mogelijke situaties (hoofdstuk 2), de criteria en voorwaarden waaraan grond moet voldoen om in aanmerking te komen voor verkoop door de gemeente (hoofdstuk 3), hoe de gemeente omgaat met gronden die reeds in gebruik zijn genomen door burgers of derden (hoofdstuk 4), de situatie waarin gemeentegrond nog niet in gebruik is genomen door een burger of een derde, maar waar wel interesse is om deze grond aan te kopen of te huren (hoofdstuk 5), de prijzen die de gemeente hanteert bij de uitgifte van gemeentegrond (hoofdstuk 6) en tot slot het proces van aanvraag tot verkoop van gemeentegrond in details beschreven (hoofdstuk 7).

1.3 Status beleidsnota

Deze beleidsnota vervangt de 'Nota Groenstroken 2015'. Deze beleidsnota wordt aangehaald als 'Nota Grondgebruik 2023'. Op het moment dat de Nota Grondgebruik 2023 in werking treedt, vervalt de Nota Groenstroken 2015.

1.4 Het wettelijk kader

De wet- en regelgeving die relevant en van toepassing is op de verkoop of in het gebruik nemen van groenstroken of restpercelen zijn:

- **Gemeentewet**
Artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet (hierna aangeduid als: 'Gemw.') geeft aan dat het college van burgemeesters en wethouders (hierna aangeduid als: 'college van B&W') alle maatregelen neemt en doet wat nodig is, ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit en dus ook grond. Het is dus van belang om het grondgebruik te regelen.
In artikel 160 lid 1 sub e Gemw. is bepaald dat het college van B&W bevoegd is tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Een dergelijke beslissing is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna aangeduid als: 'Awb'), maar ingevolge artikel 8:3 Awb staat daartegen geen bestuursrechtelijke rechtsbescherming open. Verkoop van groenstroken of restpercelen is daarmee een privaatrechtelijke handeling waarvoor het college van B&W bevoegd is. De gemeente handelt daarmee als rechtspersoon volgens artikel 2:1 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (hierna aangeduid als: 'Bw'). De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop van groenstroken of restpercelen zijn niet vatbaar voor bezwaar en beroep in de zin van de Awb. De gemeente is vanzelfsprekend gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- **Wet Markt en Overheid**
De wet bevat gedragsregels voor gemeenten en andere overheden die goederen aanbieden. Op grond van deze wet dient de gemeente als marktconforme partij te handelen. Dit houdt in dat overheden een product of dienst niet onder de kostprijs mogen aanbieden.

1.5 Overige relevante regelgeving

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

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

2. DEFINITIES EN DOELSTELLING

2.1 Definities

In deze beleidsnota worden de volgende definities gehanteerd:

College

Het college van burgemeesters en wethouders van gemeente Deurne.

Raad

De gemeenteraad van de gemeente Deurne.

Groenstrook

Een groenstrook is een perceel dat vaak aan de voor-, zij-, of achterkant van een woning ligt en nu deel uitmaakt van het openbaar groen dat toebehoort aan de gemeente.

Oneigenlijk grondgebruik

Gemeentegrond die door anderen in gebruik wordt genomen, zonder dat voorafgaande toestemming is verleend. Het gebruik is niet in de (gemeentelijke) administratie verwerkt of juridisch geregeld.

Openbaar gebied/openbare ruimte

Gebied of ruimte die voor iedereen toegankelijk is en niet direct door een bepaalde groep of individu kan worden toegeëigend en waarvan de inrichting en het beheer (in het kader van deze beleidsnota) onder verantwoordelijk van de gemeente Deurne valt.

Openbaar groen

Groen dat onderdeel uitmaakt van het openbaar gebied, zoals openbare groenstroken, bomen, parken, bermen, plantsoenen, speelveldjes, groenbakken, vijvers, sloten en waterpartijen, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek algemeen toegankelijk zijn.

Restperceel

Een perceel grond in eigendom toebehorend aan de gemeente (dat niet als groenstrook wordt aangemerkt) en behoort tot het openbaar gebied, over het algemeen met geringe afmetingen en van ondergeschikte betekenis, niet deel uitmakend van de gemeentelijke hoofd- of wijkstructuur, en van geen of minimale betekenis voor de openbare ruimte.

2.2 Doelstelling

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

Met deze beleidsnota willen wij het volgende bereiken:

- **Creëren rechtsgelijkheid**
Op dit moment bestaat er rechtsongelijkheid tussen burgers en derden. De ene burger of derde heeft wel afspraken met de gemeente over het gebruik van de gemeentegrond gemaakt en de andere burger of derde niet. Dit heeft ook tot gevolg dat de ene burger of derde wel betaalt voor het gebruik van de gemeentegrond en de ander niet. Door middel van de uitvoering van dit beleid wordt er een situatie gecreëerd waarin niemand meer oneigenlijk gebruik maakt van gemeentegrond en iedereen afspraken hierover heeft gemaakt met de gemeente. De mogelijkheden om het gebruik van de gemeentegrond met de gemeente te regelen worden uiteengezet in deze beleidsnota. Voor alle burgers en derden gelden dezelfde regels en richtlijnen. De rechtsongelijkheid die nu bestaat wordt met deze aanpak weggenomen. Om rechtsgelijkheid te creëren dient elke situatie opgepakt te worden.
- **Duidelijkheid voor bewoners, derden en gemeente**
Op dit moment bestaat er onduidelijkheid bij de gemeente en bij bewoners en derden over het eigendom van de gronden binnen de gemeente. Door middel van uitvoering van deze beleidsnota wordt die duidelijkheid wel gecreëerd. Dit zorgt ervoor dat er meer duidelijkheid ontstaat over de inrichting en onderhoud van de openbare ruimte. Bewoners en derden ervaren ook voordelen namelijk dat zij de mogelijkheid krijgen om hun perceel te vergroten indien het toetsingskader zoals in deze beleidsnota (hoofdstuk 3) opgenomen dit toelaat. Ook hebben zij duidelijkheid over hun eigendom indien zij hun woning en/of bedrijf verkopen.

3. TOETSINGSKADER UITGIFTE GEMEENTEGROND

3.1 Algemene uitgangspunten eigenlijk grondgebruik

Een groenstrook of restperceel van de gemeente is in beginsel een openbaar, voor iedereen toegankelijk perceel grond. Het algemene uitgangspunt van de gemeente is dat een groenstrook of restperceel, dat in eigendom toebehoort aan de gemeente, uitsluitend door een burger of een derde in gebruik mag worden genomen, nadat hier vooraf schriftelijk toestemming voor is verleend door de gemeente. Daarnaast hanteert de gemeente de volgende algemene regels bij groenstroken of restpercelen die in aanmerking komen voor verkoop of ingebruikname:

- Verkoop van een groenstrook of restperceel, die daarvoor in aanmerking komt, heeft de voorkeur boven verhuur van een groenstrook of restperceel;
- Verkoop van een groenstrook of restperceel, die daarvoor in aanmerking komt, of het in gebruik geven van een groenstrook of restperceel, dient gelet op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoveel mogelijk op uniforme wijze plaats te vinden en gelijke gevallen dienen zoveel mogelijk gelijk te worden behandeld;
- Indien er, ten opzichte van deze beleidsnota, verouderde afspraken zijn met burgers of derden over het in gebruik geven van gemeentegrond, zegt de gemeente deze bij de eerst volgende beëindigingsmogelijkheid op en biedt het een nieuwe overeenkomst aan binnen de actuele voorwaarden en tarieven.

3.2 Toetsingskader

Voordat gemeentegrond uitgegeven wordt, toetst de gemeente of de grond voor verkoop in aanmerking komt. Er wordt hierbij rekening gehouden met verschillende aspecten en onderdelen. In onderstaande sub paragrafen wordt meer uitleg gegeven over de onderdelen waarop de gemeente toetst. Dit is een algemeen toetsingskader. Zowel nieuwe aanvragen als oneigenlijk grondgebruik situaties worden op grond van dit toetsingskader getoetst.

3.2.1 Groenstructuur

De gemeente bezit een waardevolle groenstructuur met daarbinnen een kenmerkend en gevarieerd bomenbestand, dat in hoge mate beeldbepalend is in zowel de dorpen als in het omringende buitengebied. Beeldbepalend groen is groen dat een bijdrage levert aan de visuele aantrekkelijkheid van de woonomgeving.

Indien de gemeentegrond deel uitmaakt van een groenstructuur of beeldbepalend groen is komt de grond niet voor verkoop in aanmerking.

Ook als er op de grond een waardevolle en/of monumentale boom staat of als verkoop afbreuk doet aan de gezondheid en/of kwaliteit van deze bomen komt de grond niet voor verkoop in aanmerking. Deze beoordeling ligt bij de gemeente.

Een groenstrook of restperceel komt eveneens niet voor verkoop in aanmerking als door verkoop het overblijvende groen niet zijn functionele waarde kan behouden of onderhoud van nabij gelegen grond door verkoop niet meer (goed) mogelijk is. Groen kan de volgende functies hebben:

- structurele/ordenende functie;
- ecologische functie;
- educatieve functie;
- recreatieve functie;
- economische functie;
- milieufunctie.

3.2.1.1 Uitzonderingen

Sommige gemeentegronden zijn al langere tijd in gebruik bij een bewoner of een derde. De grond maakt dan al langere tijd geen deel uit van een groenstructuur en/of heeft al langere tijd geen functionele waarde. Indien grond in een dorpskern ligt én al voor 2009 in gebruik is genomen door een burger of een derde, kan de groenstructuur, op basis van hiervoor genoemde functies, niet een op zichzelf staande reden zijn om de grond niet voor verkoop in aanmerking te laten komen. In deze situaties levert de gemeente maatwerk.

Het kan zijn dat verkoop alsnog niet wenselijk is op basis van de gronden die in de volgende sub paragrafen aan bod komen.

3.2.2 Kabels en leidingen

In beginsel komen gemeentegronden met daarin kabels en leidingen voor verkoop in aanmerking. Belangrijke voorwaarde bij verkoop is dat de eigenaren van de kabels en leidingen akkoord zijn met de verkoop en altijd toegang dienen te behouden tot de kabels en leidingen voor onderhoud of werkzaamheden. Verkoop van de grond mag dit niet belemmeren. Dit houdt in dat er geen opstallen op de grond mogen worden gevestigd en geen afscheidingen mogen worden geplaatst. Deze beoordeling ligt bij de specialist kabels en leidingen van de gemeente en bij de eigenaren (gemeente en/of nuts- en/of telecombedrijven) van de kabels en leidingen. De gemeente benadert de eigenaren van de kabels en leidingen om na te gaan of zij bezwaar hebben tegen verkoop van de gemeentegrond.

De gemeentegrond zal veelal verkocht worden met een recht van opstal. Ook is het mogelijk dat het tracé wordt verlegd. De kosten voor het verleggen van het tracé en voor het vestigen van een recht van opstal komen voor rekening van de koper.

3.2.3 Stedenbouw

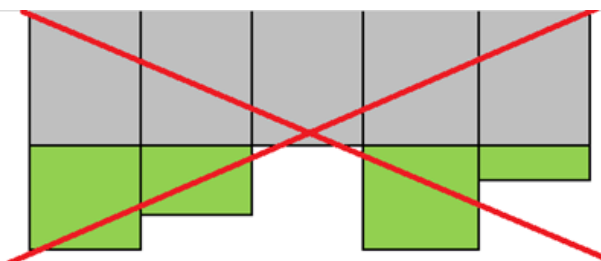
Indien verkoop van gemeentegrond de ruimtelijke structuur of stedenbouwkundige opzet teniet doet, kan het zijn dat de grond niet voor verkoop in aanmerking komt. Als uitgangspunt geldt het behouden of terugbrengen van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet.

Verkoop is te overwegen wanneer:

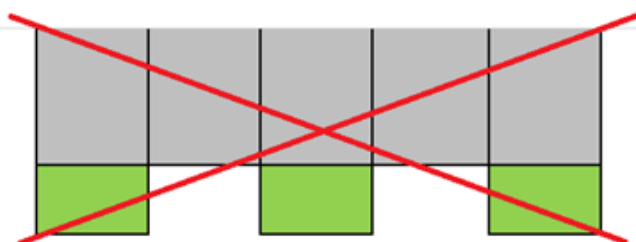
- het bestaande ruimtelijke structuren versterkt of terug brengt in originele staat;
- er geen beperkingen te vinden zijn in beeldkwaliteitsplannen of vastgestelde beeldkwaliteit paragrafen in de toelichting van bestemmingsplannen (geldend voor enkele gebieden in de gemeente);
- het onlogische kadastrale grenzen corrigeert;
- de grond aansluit bij het perceel dat al in eigendom is;
- het niet leidt tot aantasting of beperking van het gebruik van of faciliteiten in de openbare ruimte voor persoonlijk gewin (bijvoorbeeld door het verwijderen van openbare parkeerplaatsen);
- inrichting van de grond volgens de maximale planologische mogelijkheden niet leidt tot aantasting van het straatbeeld of zichtlijnen, of corridors en beheer van openbaar groen;
- de grond geen cultuurhistorische waarden heeft in de vorm van oude paden, muren of groen;
- dit niet leidt tot beperkingen voor aanpassing of uitbreiding van naastgelegen significante infrastructuur (bijvoorbeeld verbreden rotonde);
- het stuk maakt geen onderdeel uit van gemeentelijke of provinciale groenstructuren;
- de grond geen onderdeel uitmaakt van mitigerende maatregelen voor geluid-, water-, geuroverlast, wadi, grondwallen, enzovoorts.

3.3.4 Geen kanteelvorming

Verkoop van grond mag niet leiden tot onlogische kadastrale grenzen. Het ontstaan van kantelenvorming is niet wenselijk. De gemeente wil voorkomen dat er percelen ontstaan die niet meer toegankelijk of beheersbaar zijn voor de gemeente. Hieronder een drietal figuren die onwenselijke situaties weergeven (figuur 1 en 2) en een wenselijke situatie weergeeft (figuur 3).



Figuur 1: Onwenselijke situatie



Figuur 2: Onwenselijke situatie



Figuur 3: Wenselijke situatie

3.2.4.1 Uitzonderingen

Er wordt maatwerk geleverd in de volgende gevallen:

- complexe situaties waarbij een niet genoemd stedenbouwkundige criteria denkbaar is;
- langdurende ingebruikname waarbij terugvallen op de oorspronkelijke kadastrale grenzen niet meer werkbaar is en er een nieuwe eigendomssituatie bedacht moet worden;
- of locaties aansluitend op nieuwe gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.5 Toekomstige ontwikkelingen

Bij totstandkoming van een nieuwe ontwikkeling (bestemmingsplan) wordt een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. In dit ontwerp is aangegeven waar openbaar groen moet komen. Dit openbaar groen is functioneel en beeldbepalend. Binnen 10 jaar na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan wordt niet tot verkoop van dit openbaar groen overgegaan.

Het kan zijn dat bepaalde gronden in eigendom van de gemeente moeten blijven vanwege toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouw, wegen, (herinrichting) plantsoenen, buffergroen voor voetpaden of parkeerplaatsen en dergelijke.

3.2.6 Hemelwaterberging en watergangen

(Delen van) sloten en/of watergangen komt niet voor verkoop in aanmerking als de grond nodig is voor hemelwaterberging en/of infiltratie voor de gemeente. Ook komen (delen) van watergangen niet voor verkoop in aanmerking als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast en/of onderhoud hierdoor wordt belemmerd.

3.2.7 Verkeerssituatie

Indien de gemeentegrond nodig is of gebruikt wordt voor het afwikkelen van zowel gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer komt de grond niet voor verkoop in aanmerking. Parkeervakken of stroken die noodzakelijk zijn om de parkeerdruk op te vangen komen eveneens niet voor verkoop in aanmerking. Ook wanneer de zichtlijnen noodzakelijk zijn voor de verkeersveiligheid komt de gemeentegrond niet voor verkoop in aanmerking.

3.2.8 Lichtmasten

Wanneer er op de gemeentegrond een lichtmast staat komt de grond niet voor verkoop in aanmerking. Verkoop is enkel mogelijk indien de lichtmast wordt verplaatst. Er dient in dat geval wel een geschikte plek te zijn om de lichtmast naar te verplaatsen. Dit bepaalt de gemeente. De kosten voor verplaatsing komen voor rekening van koper.

3.2.9 Afwijkingsbevoegdheid

Het college van B&W behoudt zich het recht voor, om in bijzondere gevallen, in de (koop)-overeenkomst af te wijken van de hierboven genoemde voorwaarden. In sommige gevallen zal maatwerk nodig zijn.

4. GRONDEN DIE AL IN GEBRUIK ZIJN

In de loop de jaren zijn door burgers en derden gemeentegrond in gebruik genomen. Deze grond is vaak ingericht alsof het hun grond is. Een deel van deze in gebruik zijnde gemeentegrond is bij de gemeente bekend. Met deze inwoners zijn afspraken gemaakt of er liggen contracten aan ten grondslag.

Ook zijn er situaties waarbij niets geregeld en vastgelegd is. De gemeente heeft de wettelijke plicht om al het grondgebruik te regelen en zo haar eigendommen veilig te stellen. Daarbij willen we de kwaliteit van de openbare ruimte (blijven) waarborgen.

Wanneer geconstateerd is dat er gemeentegrond in gebruik is genomen zal telkens eenzelfde werkproces worden doorlopen.

Er zijn vijf mogelijkheden om het gebruik van de gemeentegrond met de gemeente te regelen, namelijk:

1. Verkoop;
2. Verhuur;
3. Bruikleenovereenkomst;
4. Terugvordering
5. Verjaring.

In de volgende paragrafen worden bovenstaande mogelijkheden afzonderlijk uitgewerkt.

4.1 Verkoop

De locatie wordt ten eerste getoetst aan het toetsingskader, zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.2 e.v.. Als verkoop mogelijk is krijgt de gebruiker van de gemeentegrond het aanbod om de gemeentegrond aan te kopen. Dit tegen de geldende voorwaarden en verkoopprijs.

Als de gebruiker van de gemeentegrond niet wenst aan te kopen of de grond niet voor verkoop in aanmerking komt, moet de grond vrijgemaakt worden en in onderhoud komen van de gemeente.

De gemeente is bij verkoop van percelen die gebruikt worden als tuin niet verplicht om een bodemonderzoek te doen. Het staat de burger of derde vrij om voorafgaand aan aankoop bodemonderzoek op eigen kosten uit te laten voeren.

4.2 Verhuur

Uitgangspunt dient altijd verkoop van een perceel gemeentegrond te zijn en geen verhuur. Alleen indien het wenselijk en van belang is voor de gemeente kan er over worden gegaan tot tijdelijke verhuur van gemeentegrond. Percelen die op dit moment verhuurd worden, moeten periodiek getoetst worden op actualiteit.

4.3 Bruikleenovereenkomst

Het kan voorkomen dat een burger of derde enkel onderhoud pleegt bij een perceel gemeentegrond. In deze situatie kan de gemeente een bruikleenovereenkomst afsluiten. Dit is enkel toegestaan wanneer de gemeentegrond openbaar toegankelijk blijft, met de uitstraling van openbaar groen. Het verschil met verhuur is dat er geen eigen beplanting (alleen in overleg), erfafscheiding en overige bouwwerken op de gemeentegrond mogen zijn. De gemeentegrond moet te allen tijde een openbaar karakter hebben. Ook wordt er bij een bruikleenovereenkomst geen vergoeding gevraagd voor het gebruik.

4.4 Terugvordering

In sommige situaties wil de gemeente de gemeentegrond weer terug in eigen beheer hebben. In dat geval wordt de gebruiker verzocht:

- het gebruik van de grond te staken, en;
- de gemeentegrond te ontruimen, en;
- de grond weer aan de gemeente ter beschikking te stellen.

Dit betekent dat alle (particuliere) zaken die op de grond zijn geplaatst of aangebracht, zoals beplanting, bestrating en bebouwing van de gemeentegrond moeten worden verwijderd. De kosten voor het vrijmaken van de grond komt voor rekening van gebruiker.

De gemeente richt hierna de grond weer in en neemt deze weer in beheer. De kosten voor het onderhoud en terugbrengen in de gewenst staat zijn voor de gemeente.

Indien gebruiker geen gevolg geeft aan het verzoek tot ontruiming zal de gemeente tot handhaving over gaan. Afhankelijk van de situatie wordt dan een keuze gemaakt tussen het privaatrechtelijke of het publiekrechtelijke spoor. In eerste instantie kiest de gemeente voor het privaatrechtelijke spoor.

4.4.1 Privaatrechtelijke spoor

Bij het privaatrechtelijk spoor handelt de gemeente als rechtspersoon en eigenaar van de grond. Het doel bij privaatrechtelijk handelen is het terugvorderen van het eigendom en het voorkomen van verlies van gemeentegrond door verjaring. De gemeente is als eigenaar bevoegd de grond van een ieder, die haar zonder recht houdt, op te eisen (artikel 5:2 BW). Daarbij dienen wel de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur in acht te worden genomen.

4.4.2 Publiekrechtelijke spoor

Bij het publiekrechtelijk spoor staat niet de eigendom van de grond centraal, maar de (openbare) functie daarvan. Publiekrechtelijke handhaving kan op diverse gronden plaatsvinden. Zoals op grond

van het bestemmingsplan, de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

4.5 Verjaring

Het is mogelijk dat een burger of derde een beroep doet op verjaring wanneer hij/zij gemeentegrond al langere tijd in gebruik heeft, zonder dat hier afspraken over gemaakt zijn. De burger of derde moet zelf voldoende bewijsmateriaal aan leveren waaruit blijkt dat sprake is van verjaring wanneer daarop een beroep op wordt gedaan. Wanneer de gemeente het beroep op verjaring erkent, wordt dit in een notariële akte vastgelegd. Alle kosten die hiervoor worden gemaakt zijn voor rekening van de burger of derde.

Indien een burger of derde een beroep doet op verjaring en dit beroep wordt afgewezen kan de bewoner alsnog de grond aankopen of vrijmaken. De grond kan echter enkel worden aangekocht tegen de dan geldende reguliere grondprijs. De projectprijs, zie hoofdstuk 6, is na het indienen van een verzoek tot verjaring niet meer geldig.

4.5.1 Schadevergoeding

Door een geslaagd beroep op verjaring verliest de gemeente haar grond. Uit jurisprudentie blijkt dat eigendomsverlies door verjaring het gevolg kan zijn van onrechtmatig handelen. De gemeente kan hierdoor een schadevergoeding vorderen van de nieuwe eigenaar. Het uitgangspunt is in beginsel schadevergoeding in geld. De gemeente kan bij een vordering tot schadevergoeding in geld de geldende grondprijzen als uitgangspunt nemen. De gemeente heeft daarnaast ook de mogelijkheid om, in plaats van geld, schadevergoeding te vorderen in natura door middel van teruglevering van de grond. Een vordering tot teruglevering door de gemeente is bijvoorbeeld mogelijk indien de grond nodig is voor een herinrichting van het openbaar gebied, of indien er kabels en leidingen in de grond liggen die toegankelijk moeten blijven. Een geslaagd beroep op verjaring kan dus leiden tot een vordering uit schadevergoeding, waardoor alsnog de waarde van de grond aan de gemeente dient te worden betaald.

4.6 Gemeentegrond bij huurwoningen

Een huurder van een huurwoning komt niet in aanmerking voor aankoop van gemeentegrond. De gemeente verkoopt namelijk enkel grond aan een eigenaar van een aangrenzend perceel. De huurder kan dit verzoek wel neergeleggen bij de desbetreffende woningbouwcorporatie of verhuurder. Indien dit mogelijk is verkoopt de gemeente de grond aan de desbetreffende woningbouwcorporatie of verhuurder. Is de desbetreffende woningbouwcorporatie of verhuurder niet geïnteresseerd in aankoop van de gemeentegrond dan toetst de gemeente of de grond voor verhuur in aanmerking komt. Een huurder van een huurwoning kan wel gemeentegrond van de gemeente huren.

4.7 Agrarische gronden

De gemeente kent een groot oppervlakte aan gronden met een agrarische bestemming. Agrarische gronden komen niet voor verkoop of verhuur in aanmerking. Wat betreft agrarische gronden staat enkel de mogelijkheid van pacht open. Dit houdt in dat de grond enkel bestemd is voor landbouw. Een pachtovereenkomst geldt voor bepaalde tijd.

4.8 Bestaande overeenkomsten

De gemeente heeft in het verleden huur- of bruikleenovereenkomsten afgesloten. Per situatie wordt gekeken of een dergelijke overeenkomst nog kan voortbestaan. De overeenkomst kan niet voort blijven bestaan als er sprake is van een irreële gebruiksvergoeding. Hiermee worden de situaties bedoeld waarbij er sprake is van een niet-marktconforme gebruiksvergoeding. Deze overeenkomsten worden ontbonden. Ook wordt getoetst of de (overige) gemaakte afspraken in overeenstemming zijn met deze beleidsnota.

De gemeente zal eerst beoordelen of de grond waarvoor in het verleden de overeenkomst voor is afgesloten voor verkoop in aanmerking komt. Mocht verkoop niet wenselijk zijn dan zal de gemeente onderzoeken of de grond voor verhuur of een bruikleenovereenkomst in aanmerking komt. Indien er een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten wordt deze aangeboden tegen nieuwe voorwaarden en tegen een nieuwe prijs op grond van deze nota.

4.9 Afwijkingsbevoegdheid

Het college van B&W behoudt zich het recht voor, om in bijzondere gevallen, in de (koop)-overeenkomst af te wijken van de hierboven genoemde voorwaarden. In sommige gevallen zal maatwerk nodig zijn.

5. NIEUWE AANVRAGEN

Indien een burger of een derde op dit moment nog geen gebruik maakt van gemeentegrond kunnen zij een aanvraag indienen bij de gemeente. De aanvraag wordt getoetst op grond van het in hoofdstuk 3 uiteengezette toetsingskader en hoofdstuk 4.1 t/m 4.3.

Uitgangspunt bij nieuwe aanvragen is dat er getoetst wordt of de gemeentegrond voor verkoop in aanmerking komt. Indien verkoop niet mogelijk is wordt er per situatie getoetst of er wel een verhuur- of bruikleenovereenkomst aangeboden kan worden.

6. PRIJSBELEID

Onderstaande projectprijzen zijn gebaseerd op de grondprijzenbrief 2023 en zullen tot 1 juli 2026 aangehouden worden. Indien het project oneigenlijk grondgebruik nog niet is afgerond kan het college besluiten de termijn voor de projectprijs te verlengen.

6.1 Verkoop

Voor de verkoop van gemeentegrond is er een vaste grondprijs vastgesteld. Deze prijs geldt voor alle stroken grond die als gemeentegrond worden verkocht. De verkoopprijs kan elk jaar gewijzigd worden door het college van B&W en de raad.

Voor het aanpakken van het in gebruik zijnde gemeentegrond wordt er gewerkt met een projectprijs, een korting van 25% op de huidige grondprijzen. Burgers en derden die worden aangeschreven of waarvan de gemeente een verzoek krijgt tot aankoop van de grond gelden de volgende prijzen:

Verkoopprijs exclusief kosten koper per m2 gemeentegrond kern Deurne			
	Voorwaarde*	Grondprijs	Projectprijs
Voorerfgebied	Oppervlakte < 150 m2	€ 41,00	€ 30,75
Achtererfgebied	Oppervlakte < 150 m2	€ 136,00	€ 102,00

* Voor percelen groter dan 150 m2 vindt prijsbepaling plaats op basis van een taxatie.

Verkoopprijs exclusief kosten koper per m2 gemeentegrond kern Liessel/ Vlierden			
	Voorwaarde*	Grondprijs	Projectprijs
Voorerfgebied	Oppervlakte < 150 m2	€ 37,00	€ 27,75
Achtererfgebied	Oppervlakte < 150 m2	€ 122,00	€ 91,25

* Voor percelen groter dan 150 m2 vindt prijsbepaling plaats op basis van een taxatie of vergelijkbare verkooptransacties inclusief indexering.

Verkoopprijs exclusief kosten koper per m2 gemeentegrond kern Neerkant/ Helenaveen			
	Voorwaarde*	Grondprijs	Projectprijs
Voorerfgebied	Oppervlakte < 150 m2	€ 35,00	€ 26,25
Achtererfgebied	Oppervlakte < 150 m2	€ 116,00	€ 87,00

* Voor percelen groter dan 150 m2 vindt prijsbepaling plaats op basis van een taxatie of vergelijkbare verkooptransacties inclusief indexering.

Verkoopprijs exclusief kosten koper per m2 gemeentegrond kern agrarische reststroken – (voormalige) sloten en greppels			
		Grondprijs*	Projectprijs
		€ 3,75	€ 2,81

* De minimale koopsom bedraagt in totaal €250,- per transactie ongeacht het oppervlak.

6.1.1 Overige kosten

Bovenop de aankoopkosten komen de notariële- en kadasterkosten, overdrachtsbelasting en kosten kadastraal splitsen van het perceel. Al deze kosten komen voor rekening van de koper van de gemeentegrond. De koper heeft de keuze door welk notariskantoor hij de overdracht laat regelen.

6.2 Verhuur

Voor de verhuur van gemeentegrond hanteert de gemeente 4% van de verkoopprijs. De gemeente gaat hierbij uit van de huidige grondprijzen. De korting op de grondprijzen zoals die bij verkoop geldt, geldt niet bij verhuur.

Ter dekking van de administratieve lasten voor de incasso, registratie en bewaking wordt een opslag van € 75,- per perceel per factuur in rekening gebracht bij de huurder.

6.3 Bestemmingsplan

Mocht de strook gemeentegrond nog niet de bestemming hebben die het gebruik als (sier)tuin toelaat kan de grond alsnog verkocht worden. De bestemming zal bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan worden aangepast.

6.4 Prijsbepaling

Voor percelen groter dan 150m² vindt prijsbepaling plaats op basis van een taxatie of vergelijkbare verkooptransacties inclusief indexering.

De taxatie dient uitgevoerd te worden door een onafhankelijke taxateur. De kosten voor de taxatie zijn voor rekening van de gemeente. De grond wordt getaxeerd op basis van het huidige gebruik, als tuin. Indien de grond nog niet in gebruik is wordt de grond getaxeerd als tuingrond.

Voor een prijsbepaling op basis van vergelijkbare verkooptransacties inclusief indexering dienen er minimaal twee vergelijkbare verkooptransacties overlegd te worden die niet ouder zijn dan vijf jaar.

6.5 Afwijkingsbevoegdheid

Het college van B&W kan gemotiveerd afwijken van het gemeentegrondbeleid indien de toepassing van het beleid in een concreet geval en naar het oordeel van het college leidt tot een billijke of onwenselijke situatie.

7. PROCES

Oneigenlijk grondgebruik is een complexe materie. Dat geldt niet alleen voor het juridisch kader en ruimtelijk beleid, zoals geschetst in de voorgaande hoofdstukken. Het geldt ook voor de praktijk. Bij de uitvoering van oneigenlijk grondgebruik komen vele zaken bij elkaar.

De aanpak van oneigenlijk grondgebruik kan geschieden aan de hand van een aantal stappen. In alle gevallen geldt dat er aandacht zal moeten zijn voor elementen als administratie, organisatie, beleid, wet- en regelgeving en oplossingsgerichtheid.

Het proces ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:

Stap 1: Constatering van oneigenlijk grondgebruik.

Stap 2: Intern dossier klaarmaken voor toetsingsteam gemeente

Stap 3: Toetsing door toetsingsteam gemeente

Stap 4: Het resultaat van het toetsingsteam wordt schriftelijk bevestigd per brief aan de oneigenlijk grondgebruiker.

Stap 5: Direct met het verzenden van de brief wordt telefonisch contact opgenomen met de oneigenlijke grondgebruiker om de inhoud van de brief te bespreken.

Stap 6: (afhankelijk van de uitkomst van het telefonische gesprek met de oneigenlijk grondgebruiker)

Er wordt een fysieke afspraak gemaakt met de oneigenlijk grondgebruiker, waarbij gegevens uitgewisseld kunnen worden, mogelijkheden/oplossingen besproken kunnen worden

(kennis van de reden van overschrijding van de kadastrale erfgrens is van groot belang en persoonlijk contact en uitleg leidt tot meer begrip)

De oneigenlijk grondgebruiker kan een toelichting geven over de ontstane situatie en de gemeente kan op informele wijze de oneigenlijk grondgebruiker informeren over het beleid van de gemeente en het nut en de noodzaak hiervan.

Stap 7: Naar aanleiding van het gesprek met de oneigenlijk grondgebruiker kan er aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn of een vervolgesprek noodzakelijk zijn met de oneigenlijk grondgebruiker.

Stap 8: In een brief aan de oneigenlijk grondgebruiker wordt bevestigd wat de uitkomst van de beoordeling van de gesprekken en/of gegevens zijn.

Stap 9: Direct met het verzenden van de brief wordt telefonisch contact opgenomen met de oneigenlijk grondgebruiker om de inhoud van de brief te bespreken en desgewenst (nog) een afspraak te maken.

Stap 10: Afwikkeling van het dossier: ofwel de situatie wordt gelegaliseerd of terugvordering en ontruiming van de oneigenlijk in gebruik genomen grond.

Deurne, 9 januari 2024

Burgemeester en wethouders van Deurne

R.G.W.M. Steegh
Loco-gemeentesecretaris

W.A. Verhees
loco-burgemeester

BIJLAGE Stroomschema uitgifbaarheid

