

**BELEID BEHANDELING  
ONGEREGISTREERD GRONDGEBRUIK**

*Gemeente Woudenberg*

## INHOUDSOPGAVE

1.0	Inleiding.....	3
1.1	Wat is ongeregistreerd grondgebruik? .....	3
1.2	Waarom het ongeregistreerd grondgebruik behandelen? .....	3
1.3	Creëren nullijn .....	4
2.0	Publiekrecht .....	5
2.1	Bestemmingsplan .....	5
2.2	Algemene Plaatselijke Verordening .....	6
2.3	Verhogen effectiviteit APV.....	7
2.4	Handhaven strijdig gebruik.....	8
2.5	Legaliseren .....	8
3.0	Privaatrecht.....	9
3.1	Revindicatie .....	9
3.2	Verhuur.....	9
3.3	Verkoop .....	10
3.4	Verjaring .....	12
4.0	Tot slot .....	14



## 1.0 INLEIDING

*Eén van de kerntaken van een gemeente is het beheren van haar eigendommen. Deze taak omvat het beheer van de gemeentelijke gronden. Tot voor kort werd dit beheer bemoeilijkt door een gebrek aan techniek. Enkel het Kadaster kon aangeven waar een perceelsgrens zich bevindt.*

Huidige technieken (Flexiweb) maken het mogelijk om het gebruik van gemeenteground te controleren door luchtfoto's te combineren met kadastrale informatie. Dergelijke technieken leveren slechts een vermoeden op dat sprake is van gebruik van gemeentelijke gronden door aanwonende(n) want zoals hiervoor aangegeven kan alleen Kadaster kan uitsluitel geven, maar zij zijn ideaal voor een gemeente om inzicht te krijgen in het gebruik van gemeenteground. Het biedt mogelijkheden om het beheer van gemeentegrounden te actualiseren.

In het hierna volgende beleid wordt aangegeven binnen welke kaders en met welke (handhavings-) middelen de gemeente dit gebruik kan behandelen

### 1.1 WAT IS ONGEREGISTREERD GRONDGEBRUIK?

*Ongeregistreerd grondgebruik is gebruik van gemeenteground dat niet bekend is bij de gemeente. De redenen voor deze onbekendheid zijn zeer uiteenlopend.*

In de meeste gevallen maakt een inwoner gebruik van gemeenteground zonder toestemming te hebben verkregen van de gemeente. Daarnaast bestaan situaties waarbij de onbekendheid van dit gebruik is toe te rekenen aan de gemeente zelf. Een overeenkomst kan bij voorbeeld zijn verdwenen in het archief of er is sprake van gebruik op basis van een mondelinge toezegging. Onbekendheid met de oorzaak van het gebruik maakt een dergelijke situatie nog niet illegaal. Om die reden spreken wij niet van illegaal grondgebruik.

### 1.2 WAAROM HET ONGEREGISTREERD GRONDGEBRUIK BEHANDELEN?

*Waarom zou een gemeente juist nu kiezen voor behandeling van het ongeregistreerd grondgebruik?*

Het is een taak van de gemeente ervoor te waken dat haar eigendommen worden gebruikt door personen die daar geen recht toe hebben. Blijft zij dit gebruik gedogen dan ontstaan de volgende situaties:

- Er ontstaat ongelijkheid in het toezicht op nakoming van voorschriften. Situaties waarbij vergunningen worden afgewezen staan tegenover situaties waarbij het ontbreken van een vergunning wordt gedoogd. Men gaat selectief om met handhavingssituaties, wat niet strookt met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- Er ontstaat ongelijkheid tussen gebruikers onderling. Inwoners die een vergoeding betalen voor het verkrijgen van gebruik van gemeenteground lijken te worden benadeeld ten opzichte van inwoners die gemeenteground eigenmachtig in gebruik nemen indien de ingebruiknamesituaties vervolgens worden gedoogd.
- Wanneer een gemeente niet optreedt tegen de ingebruikname loopt zij het gevaar de gronden te verliezen door verjaring. Het eigendom van de grond kan dan onder bepaalde voorwaarden toekomen aan de gebruiker.



### **1.3 CREËREN NULLIJN**

*Wanneer een gemeente niet overgaat tot handhaving is het lonend voor inwoners om gemeentegrond in gebruik te nemen zonder toestemming te vragen. Het gebruik kost hen geen geld en naar verloop van tijd kan een gebruiker de eigendom van de grond verkrijgen.*

Bij de bovengenoemde gevolgen komen twee taken van de gemeente in het geding. Ten eerste dient zij haar eigendommen goed te beheren en te waken voor verlies van haar grond door verjaring. Ten tweede dient de gemeente haar burgers gelijk te behandelen. Om die reden heeft de gemeente Woudenberg ervoor gekozen ten aanzien van ongeregistreerd grondgebruik van gemeentegronden de volgende beleidsuitgangspunten te hanteren:

- 1. Lopende verjaringstermijnen worden tot een einde te worden gebracht, of**
- 2. De handhavingsmiddelen die de gemeente ter beschikking staan worden op een dermate wijze ingericht dat het onaantrekkelijk wordt voor inwoners zich op verjaring te beroepen.**

In het hierna volgende wordt ingegaan op publieke en private instrumenten de gemeente bij de uitvoering van dit beleid ter beschikking staan. In het plan van aanpak staat vermeld hoe de gemeente deze middelen gaat inzetten.



## 2.0 PUBLIEKRECHT

*Als publiekrechtelijke organisatie staan een gemeente publiekrechtelijke middelen ter beschikking. Met behulp van deze middelen kan de gemeente handhavend optreden tegen inbreuken op haar eigendommen. Hiervoor kan de gemeente gebruikmaken van bepalingen uit het bestemmingsplan en de APV.*

## 2.1 BESTEMMINGSPLAN

*Een bestemmingsplan is een besluit van algemene strekking dat wordt vastgesteld door de Raad. Het bevat regels ten aanzien van ruimtelijk beleid. De bevoegdheden die daaruit voortkomen richten zich op grondgebruik en bouwwerken. Deze bevoegdheden kunnen deels ook door een gemeente worden ingezet om haar eigendommen te handhaven.*

Verschillende bestemmingsplannen van de gemeente Woudenberg bieden mogelijkheden om handhavend op te treden tegen gebruik dat niet strookt met de geldende bestemming.

Een bestemmingsplan dat tot stand is gekomen voor 1 juli 2008 valt qua werking onder de bepalingen van de toenmalige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). (Zie art. 9.1.4 lid 2 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening.) Gezien de WRO geen algemeen gebruiksverbod bevat dat het verbied om gronden te gebruiken in strijd met de bestemming, dient een dergelijk verbod in het bestemmingsplan te zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Prinses Amaliaaan' is tot stand gekomen in 2007 en valt qua werking onder de WRO. In de planvoorschriften staat het volgende:

### Artikel 12 Gebruik van gronden en bouwwerken

#### Gebruiksverbod

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.  
Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt, het gebruik als of ten behoeve van een seksinrichting.

#### Vormen van verboden gebruik

2. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 1, is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:
  - a. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
  - b. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

#### Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



De plannen Bedrijventerrein 2012, Buitengebied 2013, Westerwoud 2012, Woudenberg dorp 2012 zijn tot stand gekomen na 1 juli 2008. Op deze plannen is het algemene gebruiksverbod van toepassing zoals dit is weergegeven in art. 2.1 aanhef en lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).<sup>1</sup> Het plan Groene Woud betreft een voorontwerp.

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: (sub c) het gebruiken van gronden (...) in strijd met een bestemmingsplan (...).

De voorgaande bepaling spreekt voor zich: indien een persoon een stuk grond gebruikt als tuin dat is bestemd als *verkeer*, is er sprake van een verboden handeling.

## 2.2 ALGEMENE PLAATSELIJKE VERORDENING

*Een Algemene Plaatselijke Verordening is een algemeen verbindend voorschrift en dus een gemeentelijke verordening. Een APV wordt vastgesteld door de Raad en bevat regels ten aanzien van het publieke domein: gebruiksregels en leefregels die zich richten op het leefbaar houden van de gemeente. Ook hiermee kan een gemeente haar eigendommen handhaven.*

De algemene bepalingen van de APV Woudenberg 2012 bevatten een aantal begripsbepalingen. In de verordening wordt in de eerste twee leden van art. 1.1 verstaan onder:

1. openbare plaats: een voor het publiek toegankelijke plaats, waaronder begrepen de weg als bedoeld onder b;
2. weg: weg, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;

Art. 1:1 lid 2 APV Woudenberg 2012 sluit voor het definiëren van een weg aan bij de definitie zoals deze wordt gegeven in art. 1 lid 1 sub b Wegenverkeerswet 1994. Deze wet definieert *wegen* als:

‘alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.’

Artikel 2.10.A van APV Woudenberg 2012 heeft als titel: ‘Het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg in strijd met de publieke functie ervan’. Dit artikel geeft het volgende weer:

1. Het is verboden zonder voorafgaande vergunning van het college *de weg of een weggedeelte* anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.
2. Een vergunning bedoeld in het eerste lid kan worden geweigerd:
  - a. het beoogde gebruik schade toebrengt aan de weg, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg;
  - b. het beoogde gebruik hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
  - c. in het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van de in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

De combinatie van artikelen (art. 1:1 lid 2 en art. 2.10.A lid 1 APV Woudenberg 2012) leidt tot het volgende: wanneer inwoners gebruikmaken van grond dat kwalificeert als berm of zijkant van de weg, is dit gebruik in strijd met de publieke functie van de weg. Hebben inwoners geen vergunning om de grond op een andere wijze te gebruiken als overeenkomstig met de publieke functie, dan handelen de inwoners in strijd met art. 2.10.A lid 1 APV Woudenberg 2012.

<sup>1</sup> Tussen 1 juli 2008 en 1 oktober 2010 gold het algemene gebruiksverbod van art. 7.10 lid 1 Wro. Met de invoering van de Wabo is dit verbod vervangen door art. 2.1 aanhef en lid 1 sub c.



### 2.3 VERHOGEN EFFECTIVITEIT APV

*In zijn huidige vorm biedt de APV enkel de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen gebruik van gemeentegrond indien dit naast een weg is. Is er sprake van gebruik van gemeentegrond dat niet kwalificeert als weg, dan schiet de APV tekort als middel om handhavend op te treden.*

Door een kleine aanpassing biedt de APV een veel groter bereik om handhavend op te treden. Men dient daarvoor niet aan te sluiten bij de weg als bedoeld in de Wvw, maar bij het ruime begrip 'openbare plaats'. Dit begrip laat zich als volgt definiëren:

1. al dan niet met enige beperking - voor het publiek toegankelijke pleinen en open plaatsen, parken, plantsoenen, speelweiden, bossen en andere natuurterreinen, ijsvlakten en aanlegplaatsen voor vaartuigen;
2. de voor het publiek toegankelijke stoepen, trappen, portieken, gangen, passages en galerijen, die uitsluitend tot voor bewoning in gebruik zijnde ruimte toegang geven en niet afsluitbaar zijn;
3. andere voor het publiek toegankelijke, al dan niet afsluitbare stoepen, trappen, portieken, gangen, passages en galerijen; de afsluitbare alleen gedurende de tijd dat zij niet door of vanwege degene die daartoe naar burgerlijk recht bevoegd is, zijn afgesloten.

De wijzigingen van de APV Woudenberg 2012 zouden wij als volgt willen voorstellen.

#### **Artikel 1:1 Begripsbepalingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. openbare plaats: een voor het publiek toegankelijke plaats, waaronder begrepen de weg als bedoeld onder b;
- b. weg: weg, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;

#### **Afdeling 5. Bruikbaarheid en aanzien van openbare plaatsen**

##### **Artikel 2.10 Gebruiken openbare plaats in strijd met publieke functie**

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een openbare plaats anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.
2. Een vergunning bedoeld in het eerste lid kan worden geweigerd:
  - a. indien het beoogde gebruik schade toebrengt aan een openbare plaats, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van een openbare plaats of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van een openbare plaats;
  - b. indien het beoogde gebruik hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
  - c. in het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van de in de nabijheid gelegen onroerende zaak.



## 2.4 HANDHAVEN STRIJDIG GEBRUIK

*Met het bestemmingsplan en de APV maakt de gemeente bekend welke handelingen wel of niet zijn toegestaan ten aanzien van de openbare ruimte. Maar in hoeverre mag een gemeente handhavend optreden wanneer inwoners zich niet aan de regels houden?*

Een gemeente *moet* handhavend optreden aangezien het algemeen belang hiermee is gediend. Zij heeft niet voor niets de bevoegdheid om met bestuursdwang of last onder dwangsom op te treden. De gemeente mag hier alleen van afzien wanneer zich bijzondere omstandigheden voordoen. Hierbij kan men denken aan zicht op legalisatie, of wanneer blijkt dat handhavend optreden zich niet verhoudt met de te dienen belangen. Een gemeente kan dus alleen handhavend optreden indien er geen zicht bestaat op legalisatie.

Legalisatie geschiedt door het verlenen van een vergunning, ontheffing of het verlenen van een gedoogbeschikking. Is hiervan geen sprake dan staat de gemeente de volgende middelen ter beschikking:

### *(last onder) Bestuursdwang*

Een gemeente heeft de bevoegdheid een last onder bestuursdwang op te leggen. De gemeente kan hiertoe overgaan wanneer inwoners de bepalingen van de APV of het bestemmingsplan overtreden. Met een last onder bestuursdwang stelt de gemeente de inwoners voor de keuze: of de inwoners herstellen de situatie, of de gemeente doet dit op kosten van de inwoners. Om die reden wordt de last ook wel aangeduid als een herstelsanctie.

### *(last onder) Dwangsom*

Als een gemeente een last onder bestuursdwang mag opleggen, mag het ook een last onder dwangsom opleggen. Met een last onder dwangsom stelt de gemeente de inwoners ook voor een keuze, alleen is de keuze anders van inhoud. De inwoners dienen de situatie te herstellen voor een bepaalde datum. Doen zij dit niet dan dienen zij een geldsom te betalen.

## 2.5 LEGALISEREN

*Indien de gemeente een gebruikssituatie ontdekt waarbij sprake is van gebruik in strijd met het bestemmingsplan of de APV, dient zij handhavend op te treden. Dit is echter niet mogelijk indien er sprake is van legalisatie. Legalisatie geschiedt door het verlenen van een vergunning.*

Deze vergunning kan een inwoner op twee manieren verkrijgen. Hij kan zelf een verzoek indienen of de gemeente kan voor hem een verzoek in behandeling nemen. Bij de behandeling van het ongeregistreerd grondgebruik geldt deze laatste mogelijkheid. De gemeente onderzoekt voor inwoners of legalisatie van de gebruikssituatie mogelijk is. Voorwaarde voor dit onderzoek is dat inwoners bereid zijn de grond aan te kopen of te huren. De gemeente niet onderzoeken of gebruik van grond is te legaliseren voor gebruik om niet.

Men dient zich te beseffen dat een verweer in de vorm van een beroep op verjaring geen invloed heeft op het bovenstaande: de onrechtmatige situatie blijft bestaan. Voor een dergelijk beroep zal de inwoner dan ook worden verwezen naar de burgerlijke rechter. Meer hierover in paragraaf 3.5 op pagina 12.





### 3.0 PRIVAATRECHT

*Behalve als publiekrechtelijke organisatie, kan een gemeente ook optreden als private persoon. Ten aanzien van grond is de gemeente als partij gelijk aan elke andere grondeigenaar. De gemeente kan van de volgende privaatrechtelijke bepalingen gebruikmaken om haar gronden naar behoren te beheren.*

### 3.1 REVINDICATIE

*Het eigendomsrecht wordt in het Burgerlijk Wetboek ingevolge art. 5:1 lid 1 BW aangeduid als het meest omvattende recht.*

Dit brengt mee dat de gemeente haar gronden van een ieder kan opeisen (art. 5:2 BW). Indien de gebruiker niet wenst mee te werken en er geen sprake is van bezit kan de gemeente de grond zelf ontruimen.<sup>2</sup> In overige gevallen dient de gemeente eerst een verklaring van recht aan te vragen als bedoeld in art. 3:302 BW waarna zij kan eisen dat de inwoner de grond ontruimd.

### 3.2 VERHUUR

*Het is mogelijk dat een gemeente haar gronden verhuurd aan een gebruiker op basis van een huurovereenkomst. Een gebruiker heeft nimmer recht op verhuur. De gemeente bepaalt of zij bereid is tot verhuur over te gaan.*

In zijn algemeenheid is verhuur van gemeentegrond alleen mogelijk als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- *Verkoop is niet mogelijk*  
Verhuur is alleen mogelijk als het te verhuren perceel -ter beoordeling van de gemeente- niet kan worden verkocht.
- *Bestemmingsplan*  
Het bestemmingsplan moet het mogelijk maken tot verhuur over te gaan.
- *Grenzend aan perceel*  
Het te verhuren perceel dient aan te sluiten op het perceel van de gegadigde.
- *Kanteelvorming*  
Wanneer een te verhuren perceel onderdeel uitmaakt van een reeks naast elkaar liggende percelen die allen mogelijk kunnen worden verhuurd, wordt alleen overgegaan tot verhuur wanneer de inwoners van alle aanliggende percelen ook willen huren.
- *Groene functie*  
De beplanting van het te verhuren perceel mag geen wezenlijk onderdeel uitmaken van het groenstructuurplan.
- *Watergang*  
Het te verhuren perceel mag geen onderdeel uitmaken van een bestaande watergang en de verhuur mag geen strijd opleveren met de keurbepalingen van het waterschap of een landschapsverordening van de provincie.
- *Verkeer*  
Gemeentegrond kan enkel worden verhuurd indien het niet leidt tot verkeersonveilige situaties, vermindering van parkeergelegenheid, tot belemmering van hulpinstanties of beperking van de mogelijkheden voor de toekomst.
- *Landschapsschoon*

---

<sup>2</sup> Indien er wel sprake is van bezit en de gemeente de grond ontruimt, is er sprake van een bezitsstoornis als bedoeld in art. 3:125 lid 1 BW. Gezien de bezitter dezelfde rechtsvorderingen ter beschikking staan als een rechthebbende, kan de bezitter bijvoorbeeld aangeven dat er sprake is van een onrechtmatige daad als bedoeld in art. 6:162 BW.



Het te verhuren perceel mag geen belangrijke functie vervullen voor het straatprofiel of de belevingswaarde. Denk aan openbaar groen dat een zicht- of doorkijkfunctie heeft. Daarnaast mag de bestaande beplanting geen afschermende functie hebben doordat het bijvoorbeeld dient als buffer.

- *Omgeving*  
De verhuur van een perceel gemeentegrond mag niet leiden tot versnippering van het openbaar gebied. Hierdoor kan snippergroen ontstaan dat in verhouding duur is om te onderhouden. Tevens mag de verhuur niet leiden tot een onlogische sprong of grens met gemeentelijke eigendommen, waardoor kans op misverstanden ontstaat. Verhuur is tevens niet mogelijk wanneer andere gronden van de gemeente onbereikbaar worden. Daarnaast mag de verhuur van de grond geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en mag het niet leiden tot sociaal oncontroleerbare situaties (“enge plekken”).
- *Toekomstige ontwikkelingen*  
Bij de verhuur van een perceel wordt rekening gehouden met in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden, etc. Tevens wordt getoetst of de grond geen strategische waarde heeft. Denk hierbij aan ontwikkelingen vanuit het groen-, verkeers-, of waterplan.

Per gebruikssituatie wordt nader bekeken of er bezwaren zijn tegen verhuur. De bovenstaande lijst is echter niet uitputtend omdat de Gemeente op onvoorziene omstandigheden moet kunnen inspelen. Voorts kan de Gemeente aan de verhuur nadere voorwaarden verbinden. Denk bijvoorbeeld aan de voorwaarde dat het verhuurde niet bebouwd mag worden en een afscheiding van het verhuurde moet bestaan uit beplanting in plaats van een schutting.

#### *Huurprijs*

De bij verhuur te hanteren huurprijs per jaar vast te stellen op: 5 euro per m<sup>2</sup> voor openbaar terrein, ongeacht bestemming, en de bij totstandkoming van een huurovereenkomst te betalen bijdrage in de administratiekosten vast te stellen op 100 euro. De oppervlakte van het verhuurde wordt door de gemeente Woudenberg vastgesteld via Flexiweb.

### **3.3 VERKOOP**

*Het is mogelijk dat een gemeente haar gronden verkoopt aan een gebruiker en in eigendom overdraagt. Een gebruiker heeft nimmer recht op koop. De gemeente bepaalt of zij bereid is tot verkoop over te gaan.*

In zijn algemeenheid is verkoop van gemeentegrond alleen mogelijk als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- *Bestemmingsplan*  
Het bestemmingsplan moet het mogelijk maken om het betreffende perceel te verkopen.
- *Grenzend aan perceel*  
Het te kopen perceel dient aan te sluiten op het perceel van de koper. De koper dient eigenaar te zijn van het aangrenzende perceel. De huurder van een woning is enkel in staat om gemeentegrond te huren.
- *Kanteelvorming*  
Wanneer het te verkopen perceel onderdeel uitmaakt van een reeks naast elkaar liggende percelen die mogelijk kunnen worden verkocht, wordt alleen overgegaan tot verkoop wanneer de inwoners van alle aanliggende percelen ook willen kopen.
- *Kabels en leidingen*  
Indien zich in het te verkopen perceel kabels en/of leidingen bevinden wordt in principe niet tot verkoop over gegaan, tenzij sprake is van huisaansluitingen van de koper.
- *Groene functie*



- De beplanting van het te verkopen perceel mag geen wezenlijk onderdeel uitmaken van het groenstructuurplan.
- *Watergang*  
Het te verkopen perceel mag geen onderdeel uitmaken van een bestaande watergang en de verkoop mag geen strijd opleveren de keurbepalingen van het waterschap of een landschapsverordening van de provincie.
  - *Verkeer*  
Gemeentegrond kan enkel worden verkocht indien het niet leidt tot verkeersonveilige situaties, vermindering van parkeergelegenheid, tot belemmering van hulpinstanties of beperking van de mogelijkheden voor de toekomst.
  - *Landschapsschoon*  
Het te verkopen perceel mag geen belangrijke functie vervullen voor het straatprofiel of de belevingswaarde. Denk aan openbaar groen dat een zicht- of doorkijkfunctie heeft. Daarnaast mag de bestaande beplanting geen afscherpende functie hebben doordat het bijvoorbeeld dient als buffer.
  - *Omgeving*  
De verkoop mag niet leiden tot versnippering van het openbaar gebied. Hierdoor kan snippergroen ontstaan dat in verhouding duur is om te onderhouden. Tevens mag de verkoop niet leiden tot een onlogische sprong of grens met gemeentelijke eigendommen, waardoor kans op misverstanden ontstaat. Verkoop is tevens niet mogelijk wanneer andere gronden van de gemeente onbereikbaar worden. Daarnaast mag de verkoop van de grond geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en mag het niet leiden tot sociaal oncontroleerbare situaties ("enge plekken").
  - *Toekomstige ontwikkelingen*  
Bij de verkoop van de grond wordt rekening gehouden met in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden, etc. Tevens wordt getoetst of de grond geen strategische waarde heeft. Denk hierbij aan ontwikkelingen vanuit het groen-, verkeers-, of waterplan.
  - *Bodemverontreiniging*  
Voordat over wordt gegaan tot verkoop van grond wordt het verzoek voorgelegd aan de vakinhoudelijke afdeling die zich bezighoudt met bodemverontreiniging. Deze afdeling zal vervolgens bepalen of (nader) historisch onderzoek en/of een milieukundig bodemonderzoek dient te worden verricht. In geval van verontreiniging wordt de grond in principe niet verkocht.

Per gebruikssituatie wordt nader bekeken of er bezwaren zijn tegen de verkoop van de grond. Hiervoor zal de bovenstaande lijst als uitgangspunt dienen. Deze lijst is echter niet uitputtend omdat de gemeente op onvoorziene omstandigheden moet kunnen inspelen.

Aan de verkoop van de grond kunnen extra voorwaarden worden verbonden. Denk bijvoorbeeld aan de eis dat het perceel niet bebouwd mag worden en een afscheiding van het verkochte moet bestaan uit beplanting in plaats van een schutting.

Indien op de te verkopen grond een bestemming rust die niet overeenkomt met het feitelijke gebruik, dan wordt deze bestemming aangepast op het eerstvolgende moment dat het gehele bestemmingsplan wordt herzien.

#### *Verkoopprijs*

Voorgesteld wordt om de volgende verkooptarieven te hanteren bij verkoop van gemeentelijke gronden welke tot het openbare terrein behoren:

- a. 100 euro per m<sup>2</sup> (kosten koper) voor gronden gelegen binnen bebouwde kom, ongeacht bestemming en bebouwingsmogelijkheden;



b. 25 euro per m<sup>2</sup> (kosten koper) voor gronden gelegen buiten de bebouwde kom, ongeacht bestemming en bebouwingmogelijkheden.

De leveringskosten (notariële, kadastrale rechten en overdrachtsbelasting e.d.) zijn voor rekening van de koper. De eventuele kosten van inmeting van het verkochte zijn voor de gemeente. De oppervlakte wordt door de gemeente Woudenberg vastgesteld via Flexiweb.

### 3.4 VERJARING

*Volgens het Kadaster maken verschillende inwoners gebruik van grond die eigendom is van de gemeente. Wanneer geen van de partijen in de veronderstelling is dat er een overeenkomst aan het gebruik ten grondslag ligt, of wanneer de gebruiker de gemeente niet als rechthebbende beschouwd, lopen de juridische situatie en de feitelijke situatie uiteen. Met behulp van verjaring kan men deze twee situaties (onder bepaalde voorwaarden) weer op elkaar aansluiten.*

Hiervoor volgt het recht de feiten. Dit betekent voor inwoners dat wanneer zij zich voor een bepaalde periode hebben gedragen als rechthebbende van de grond, zij na deze periode ook als zodanig worden aangemerkt: zij kunnen krachtens verjaring de eigendom van de grond verkrijgen.

#### *Verrijgende verjaring*

Er zijn twee soorten verjaring. De eerste vorm is 'verrijgende verjaring': alleen wanneer een persoon in de veronderstelling is (en dit ook mag zijn) dat hij eigenaar is van de grond, kan hij het eigendomsrecht verkrijgen door verjaring. Het bezit dient tien jaar te hebben geduurd en de bezitter dient te goeder trouw te zijn. Deze vorm van verjaring wordt aangeduid als acquisitieve of verrijgende verjaring.

#### *Bevrijdende verjaring*

De tweede vorm van verjaring is anders van opzet. De bezitter krijgt de grond niet omdat hij het een lange tijd bezit, maar omdat de eigenaar heeft nagelaten de grond terug te vorderen. Het maakt dan ook niet uit wie de grond in zijn bezit heeft (gehad). Als de grond twintig jaar uit het bezit van de eigenaar is, raakt de eigenaar de grond kwijt aan de persoon die de grond op dat moment in zijn bezit heeft.

#### *Bezit*

De gevolgen van verjaring zijn ingrijpend. Om die reden worden er vanuit de jurisprudentie strenge eisen aan gesteld. Zoals hiervoor is aangegeven komen deze eisen er in het kort op neer dat de inwoners zich twintig jaar als rechthebbende van de grond dienen te hebben gedragen. Daarnaast dienen de inwoners (of hun voorgangers) de grond op een dermate wijze te hebben gebruikt dat de eigenaar zijn grond in deze twintig jaar niet meer heeft kunnen bereiken. Hierbij gaat het niet alleen om handelingen die de inwoners (of hun voorganger) hebben verricht, maar om de gehele presentatie van betrokken partijen. Alleen wanneer er sprake is van bezit kan er mogelijk ook sprake zijn van verjaring.

#### *Let op:*

Verjaring heeft als doel om een wijziging aan te brengen in een eigendomssituatie. Het heeft geen betrekking op de bestemming van de grond. Een beroep op verjaring is in veel gevallen dan ook zinloos. Dit kan het beste duidelijk worden gemaakt met behulp van een voorbeeld.

Stel dat een inwoner meer dan twintig jaar het bezit heeft van gemeentegrond. Dan zou deze inwoner een beroep kunnen doen op verjaring. Is de betreffende grond echter bestemd als verkeer (of aan te merken als een weg of weggedeelte zoals aangegeven in de APV) dan is een dergelijk beroep op verjaring zinloos. Ook al krijgt de inwoner het namelijk voor elkaar om na een kostbare procedure de grond in eigendom te krijgen, hij zal alsnog het gebruik van de grond in lijn moeten brengen met de bestemming of de bepalingen van de APV. Indien legalisatie niet mogelijk is heeft dit



tot gevolg dat de inwoner het gebruik als tuin dient te staken, ook al is de grond door verjaring zijn eigendom geworden.



#### **4.0 TOT SLOT**

*Afwijkingen van dit beleid zijn slechts mogelijk en toegestaan op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en voor zover een en ander op basis van de geldende wet- en regelgeving mogelijk is.*

Inzet van de publieke en private instrumenten alsmede totstandkoming van overeenkomst(en), vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat- en volmachtregeling van de Gemeente. De Gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging

Uitvoering van het vastgestelde beleid vindt plaats door het ambtelijk apparaat met inachtneming van het Plan van Aanpak. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Beleid Behandeling Ongeregistreerd Grondgebruik.

Op terrein van beheer en uitgifte(-prijzen) van openbaar gebied is verantwoordelijk portefeuillehouder: wethouder G.A. de Kruif, en op terrein van integrale handhaving is de verantwoordelijk portefeuillehouder: burgemeester T. Cnossen.

