

## Beleidsnota uitgifte groen- en reststroken gemeente Maashorst 2024

### Hoofdstuk 1: Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

De gemeente Maashorst is op 1 januari 2022 ontstaan door een fusie van de voormalige gemeenten Landerd en Uden. Om die reden dient het beleid van de voormalige gemeenten geharmoniseerd en geactualiseerd te worden. Enkel de voormalige gemeente Uden heeft nog een geldende beleidsnota groen- en reststroken (Notitie reststroken 2018 Uden). De Nota grondbeleid gemeente Landerd 2019 – waarin groen- en reststroken zijn uitgewerkt – is door de invoering Nota grondbeleid Maashorst 2022 komen te vervallen. Volgens de Wet Algemene regels herindeling is het van belang, dat vóór 1 januari 2024 het groen- en reststrokenbeleid van de voormalige gemeenten is geharmoniseerd en vastgesteld.

Bij de gemeente Maashorst komen regelmatig aanvragen binnen over koop, huur of ingebruikname van een groen- en reststrook, grenzend aan particulier dan wel bedrijfseigendom. Daarnaast zijn er veel situaties waarbij een groen- en reststrook, zonder toestemming van de gemeente Maashorst, in gebruik zijn genomen. In artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders alle maatregelen neemt en doet wat nodig is, ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Dit houdt in dat de gemeente Maashorst dient op te treden tegen het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond.

#### 1.2 Doelen van deze beleidsnota

Door middel van deze beleidsnota wordt het beleid voor de uitgifte van een groen- en reststrook (ook wel snippergroen genoemd) geactualiseerd/geharmoniseerd, zodat aanvragen van inwoners voor koop of huur van een groen- en reststrook op eenduidige wijze behandeld worden. Daarnaast dient het beleid als handvat voor de aanpak van oneigenlijk grondgebruik. In deze beleidsnota worden duidelijke kaders en uitgangspunten vastgesteld voor het optreden tegen oneigenlijk grondgebruik waarmee een consistente en transparante werkwijze is gewaarborgd.

Om aanvragen te kunnen beoordelen en het oneigenlijke grondgebruik op een correcte wijze te kunnen aanpakken is helder beleid nodig. Het is belangrijk dat inwoners vooraf weten wat zij kunnen verwachten.

Deze beleidsnota bevat een aantal wijzigingen ten opzichte van de tot op heden gehanteerde beleidsnota van de voormalige gemeente Uden.

Samengevat heeft deze beleidsnota de volgende doelen:

- Het actualiseren en harmoniseren van het groen- en reststrokenbeleid van de voormalige gemeenten Landerd en Uden;
- Eenduidig beleid, zodat een ieder op gelijke wijze wordt behandeld (gelijkheidsbeginsel);
- Het verkrijgen van duidelijkheid over de eigendomssituatie voor inwoners en de gemeente Maashorst (rechtszekerheidsbeginsel);
- Het vaststellen van de uitgangspunten en toetsings- en beoordelingscriteria waaraan de uitgifte van groen- en reststroken moet worden getoetst;
- Het vaststellen van de grondprijsberekening voor de verkoop en verhuur van groen- en reststroken;
- Het vaststellen van de procedure voor de aanpak van oneigenlijk grondgebruik;
- Het vaststellen van de procedure voor verkoop;
- Het vaststellen van de procedure voor verhuur.

### Hoofdstuk 2: Uitgangspunten voor de uitgifte van een groen- en reststrook

#### 2.1 Definitie van een groen- en reststrook (snippergroen)

Van een groen- en reststrook, in de volksmond ook wel snippergroen genoemd, is sprake als de grond:

- Eigendom is van de gemeente;
- Geen of beperkte functionele waarde heeft voor de openbare ruimte;
- Direct grenst aan particulier dan wel bedrijfseigendom;
- Niet groter is dan 150 m<sup>2</sup>.

Indien één van de in hoofdstuk 3 van deze beleidsnota genoemde toetsings- en beoordelingscriteria leidt tot bezwaren tegen de uitgifte van een groen- en reststrook, wordt niet overgegaan tot gronduitgifte (verkoop en/of verhuur).

## **2.2 Actieve verkoop/verhuur**

Inwoners kunnen zelf via de website van de gemeente Maashorst een aanvraag tot koop en/of huur indienen. De aanvraag zal worden beoordeeld conform de toetsings- en beoordelingscriteria in hoofdstuk 3 van deze beleidsnota. Afgewezen verzoeken worden niet opnieuw in behandeling genomen, tenzij gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

## **2.3 Verkoop boven verhuur**

Uitgangspunt bij de uitgifte van een groen- en reststrook is verkoop. Verhuur van een groen- en reststrook is in beginsel niet wenselijk. Een huurovereenkomst wordt namelijk gesloten onder persoonlijke titel en is persoonsgebonden. Dit heeft tot gevolg dat bij de verkoop van de woning en/of het aangrenzende perceel de huurovereenkomst niet automatisch overgaat op de nieuwe eigenaar. In praktijk blijkt dat de gemeente Maashorst regelmatig niet in kennis wordt gesteld van de eigendomswijziging en daarmee van de beëindiging van de huurovereenkomst. Hierdoor kan oneigenlijk grondgebruik ontstaan bij de opvolgende eigenaar. Daarnaast zijn bij verhuur hogere administratieve lasten en kosten aan de orde dan bij verkoop.

## **2.4 Huuropvolging**

Bij verkoop van de woning en/of het aangrenzende perceel dient de huurder van een groen- en reststrook de gemeente Maashorst hierover te informeren en de huurovereenkomst op te zeggen. De gemeente Maashorst zal dan met de opvolgende eigenaar nieuwe afspraken maken voor het gebruiken van de van de groen- en reststrook. Eerst zal onderzocht worden of de eerder verhuurde grond ook voor verkoop in aanmerking komt. Indien verkoop van de grond mogelijk is, dan wordt de grond naast te huur ook te koop aangeboden. Wenst de nieuwe eigenaar de grond niet aan te kopen of te huren? Dan dient de huurder de groen- en reststrook in de oorspronkelijke staat op te leveren. Indien de oorspronkelijke staat van het perceel niet meer te herleiden is, dan dient de gebruiker alle aanwezige beplanting, bestrating, (groen)afscheidingsen en eventuele opstallen, naar wens van de gemeente Maashorst, te verwijderen.

## **2.5 Onderscheid tussen eigenaar en huurder**

Bij gronduitgifte wordt een onderscheid gemaakt tussen eigenaren en huurders van aangrenzende woningen en/of percelen. Alleen eigenaren van aangrenzende woningen en/of percelen kunnen een groen- en reststrook kopen en/of huren. Aan huurders wordt geen grond verkocht of verhuurd. Verhuurders van woningen (waaronder woningbouwcorporaties) kunnen de grond mogelijk wel van de gemeente Maashorst kopen.

## **2.6 Vormen van gronduitgifte**

Afhankelijk van de in hoofdstuk 3 van deze beleidsnota genoemde toetsings- en beoordelingscriteria, kan gekozen worden voor de volgende vormen van gronduitgifte: (in de volgorde van voorkeur) verkoop en/of verhuur. Bij de beoordeling of de groen- en reststrook kan worden uitgegeven, is altijd sprake van maatwerk. Veel situaties verschillen namelijk van elkaar en leiden om die reden tot een andere uitkomst. Als een groen- en reststrook niet kan worden verkocht, wordt nagegaan of de groen- en reststrook gedeeltelijk kan worden verkocht. Daarnaast kan het ook voorkomen dat de groen- en reststrook enkel kan worden verkocht óf verhuurd.

Deze uitgiftetypen zijn aan te merken als privaatrechtelijke rechtshandelingen. Een besluit tot gronduitgifte is geen besluit in de zin van artikel 1:3 lid 1 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Om die reden is het niet mogelijk om in bezwaar te gaan tegen een gronduitgiftebesluit. Dat neemt niet weg dat ook een privaatrechtelijke rechtshandeling niet mag worden uitgeoefend in strijd met geschreven en/of ongeschreven regels van publiekrecht. Dit volgt uit artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Dat betekent dat ook het privaatrechtelijk handelen van de gemeente Maashorst wordt getoetst aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel.

Op grond van het gelijkheidsbeginsel zijn overheden verplicht om iedere vorm van gronduitgifte bekend te maken. Dit kan door middel van een selectieprocedure, of door middel van publicatie van de voorgenomen uitgifte. De Gemeente Maashorst heeft hier beleid voor vastgesteld, zie: Beleidsregels uitgifte grond en vastgoed 14 november 2023.

### **2.6.1 Verkoop**

Bij verkoop geldt dat een standaard koopovereenkomst wordt gehanteerd. De gemeente Maashorst behoudt zich het recht voor om aanvullende en/of afwijkende voorwaarden te stellen, indien de betreffende situatie daartoe aanleiding geeft.

### **2.6.2 Verhuur**

Bij verhuur geldt dat een standaard huurovereenkomst wordt gehanteerd. De gemeente Maashorst behoudt zich het recht voor om aanvullende en/of afwijkende voorwaarden te stellen, indien de betreffende situatie daartoe aanleiding geeft.

### **2.7 Terug leveren van een groen- en reststrook**

Kan een groen- en reststrook niet worden uitgegeven of wil de gebruiker de groen- en reststrook niet kopen of huren, dan verzoekt de gemeente Maashorst de gebruiker om de groen- en reststrook binnen een redelijke termijn weer in oorspronkelijke staat aan de gemeente Maashorst ter beschikking te stellen. Indien de oorspronkelijke staat van de groen- en reststrook niet meer te herleiden is, dan dient de gebruiker alle aanwezige beplanting, bestrating, (groen)afscheidingen en eventuele opstallen, naar wens van de gemeente Maashorst, te verwijderen. De gemeente Maashorst geeft geen vergoeding voor de verwijderde zaken, noch voor de eventueel gemaakte kosten van het verwijderen. Als de gebruiker niet meewerkt aan een verzoek tot ontruiming, zal de ontruiming zo nodig via rechterlijke weg worden afgedwongen. Alle met deze procedure samenhangende kosten, alsmede de kosten van ontruiming, zullen dan op de gebruiker worden verhaald.

### **2.8 Handhaving**

Indien een groen- en reststrook niet binnen een redelijke termijn weer in oorspronkelijke staat ter beschikking wordt gesteld, wordt overgegaan tot handhaving. Bij handhaving wordt een onderscheid gemaakt tussen publiekrechtelijke en privaatrechtelijke handhaving. Hierover meer in hoofdstuk 6.

### **2.9 Beroep op verjaring**

Indien een beroep op verjaring wordt ingediend zal deze worden beoordeeld aan de hand van de wet en jurisprudentie. Mocht het beroep op verjaring worden erkend, dan zal de gemeente Maashorst in beginsel medewerking verlenen aan inschrijving in de openbare registers. Hierover meer in hoofdstuk 7.

### **2.10 Omgevingsplan**

Het omgevingsplan geeft aan voor welk doel gronden gebruikt mogen worden en wat erop mag worden gebouwd. Na verkoop van de groen- en reststrook wordt het bestaande gebruik niet direct aangepast. De gemeente Maashorst houdt aan dat de aangekochte groen- en reststrook bij het eigendomsperceel mag worden betrokken en gebruikt mag worden als tuin. Dit betekent dat er beperkte mogelijkheden zijn, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een erfafscheiding.

Het is niet werkbaar om na elke verkoop van een groen- en reststrook een herziening van het omgevingsplan door te voeren. Het gebruik van de groen- en reststrook in afwijking van het omgevingsplan, met uitzondering van bebouwing, zal worden gedoogd tot het moment waarop de benodigde wijziging van het omgevingsplan verwerkt kan worden. Indien koper eerder deze wijziging wenst, dient koper daartoe op eigen kosten een verzoek in te dienen. Een andere mogelijkheid is het aanvragen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ook deze aanvraag en bijbehorende kosten komen voor rekening van de koper.

### **2.11 Hardheidsclausule**

In bijzondere situaties kan gemotiveerd worden afgeweken van de kaders in deze beleidsnota. Dit is ter beoordeling door het college van burgemeester en wethouders.

## **Hoofdstuk 3: Toetsings- en beoordelingscriteria voor de uitgifte van een groen- en reststrook**

In dit hoofdstuk zijn de toetsings- en beoordelingscriteria voor de uitgifte van een groen- en reststrook opgenomen. Indien één van de hierna genoemde criteria leidt tot bezwaren tegen de uitgifte van de groen- en reststrook, wordt niet overgegaan tot uitgifte. Deze opsomming is niet limitatief. Deze criteria gelden zowel voor aanvragen als voor situaties waarbij sprake is van oneigenlijk grondgebruik. De gemeente Maashorst is bevoegd aanvullende redenen aan te voeren om een groen- en reststrook niet uit te geven. Alle aanvragen en situaties waarbij sprake is van oneigenlijk grondgebruik zullen ter beoordeling worden voorgelegd aan onder andere de vakdisciplines, Team Groene leefomgeving, Kabels en leidingen, Riolerings, Stedenbouw en Verkeer.

### **3.1 Eigendom**

Uiteraard kan een groen- en reststrook enkel worden uitgegeven als deze in eigendom is van de gemeente Maashorst. Een groen- en reststrook wordt enkel uitgegeven aan woningeigenaren en eigenaren van bedrijfspanden van direct aangrenzende percelen. Aan aangrenzende huurders wordt geen groen- en reststrook uitgegeven.

### 3.2 Waardevol groen wordt niet uitgegeven

Team Groene leefomgeving beoordeelt aan de hand van onderstaande criteria of een groen- en reststrook kan worden uitgegeven.

#### 3.2.1 De hoofdgroenstructuur, nevgroenstructuur en aankledingsgroen

Een groen- en reststrook kan niet worden uitgegeven indien het onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur of nevgroenstructuur, dan wel als het wordt aangemerkt als aankledingsgroen.

Hoofdgroenstructuur: Een samenhangende structuur van parken, grotere groene eenheden en boombeplantingen, die het wijkniveau overstijgen, en die minimaal nodig is voor het beschermen en ontwikkelen van een gezonde groene basis in de stad, ten behoeve van een optimale leefbaarheid nu en in de toekomst. Als de groen- en reststrook onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur komt de groen- en reststrook niet voor uitgifte in aanmerking.

Nevgroenstructuur: Een samenhangende structuur van kleinere groene eenheden en boombeplantingen, op buurt en/of wijkniveau, en die minimaal nodig is voor het beschermen en ontwikkelen van een gezonde groene basis in de stad, ten behoeve van een optimale leefbaarheid nu en in de toekomst. Als de groen- en reststrook onderdeel uitmaakt van de nevgroenstructuur komt de groen- en reststrook niet voor uitgifte in aanmerking.

Aankledingsgroen: Het wordt in het omgevingsplan als zodanig niet genoemd, maar valt vaak onder V-VB (verkeer – verblijfsgebied). Dit groen heeft als functie, zoals het woord zelf al zegt, de aankleding van wijk/straat. Het is bepalend voor de stedenbouwkundige structuur van een wijk. Dit groen is beeldbepalend groen. Als de groen- en reststrook wordt aangemerkt als aankledingsgroen komt de groen- en reststrook niet voor uitgifte in aanmerking.

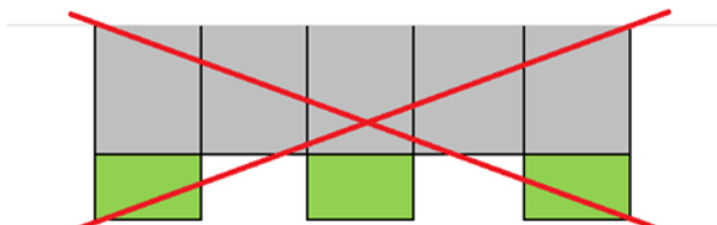
#### 3.2.2 Waardevolle of monumentale bomen

Een groen- en reststrook wordt niet uitgegeven indien op de strook waardevolle of monumentale bomen staan. Wat waardevolle of monumentale bomen zijn is opgenomen in de 'Bomenkaart' van de gemeente, zoals bedoeld in de Bomenverordening. Een groen- en reststrook wordt ook niet uitgegeven indien er bomen aanwezig zijn die essentieel zijn ten behoeve van klimaatadaptatie/biodiversiteit en de zogenaamde 3-30-300 maatregel, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

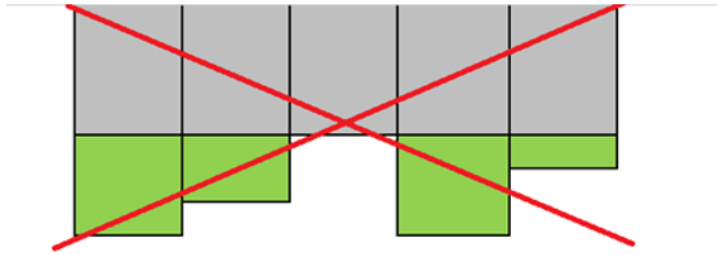
#### 3.3 Geen ingesloten eigendommen of kanteelvorming

Uitgifte van een groen- en reststrook mag niet leiden tot ingesloten eigendommen, aangezien dit een onoverzichtelijke eigendomssituatie in de hand werkt en deze eigendommen niet meer te onderhouden en wellicht zelfs onverkoopbaar zijn. Indien de groen- en reststrook grenst aan percelen van verschillende eigenaren dient overeenstemming bereikt te worden met de verschillende eigenaren over de verdeling van de groen- en reststrook.

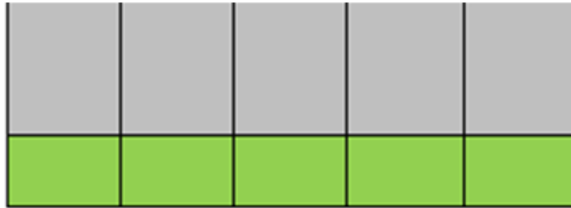
Daarnaast dient versnippering van de openbare ruimte voorkomen te worden. In sommige situaties gaat het om een groen- en reststrook die zich uitstrekt langs meerdere huispercelen. Als zou blijken dat niet alle aangrenzende eigenaren tot koop wensen over te gaan, ontstaat er een zogenaamde kanteel-situatie. Dat is niet wenselijk. Het beheren van de op deze wijze overblijvende groenstructuren is niet efficiënt, vergt meer onderhoud en brengt dus meer kosten met zich mee. Dit betekent dat indien een – in beginsel voor uitgifte vatbare – groen- en reststrook zich langs meerdere huispercelen uitstrekt, alle aangrenzende eigenaren daarvan tot aankoop van het tegen hun woonperceel gelegen gedeelte van de groen- en reststrook bereid moeten zijn.



Figuur 1. Geen wenselijke grondverkoop



Figuur 2. Geen wenselijke grondverkoop



Figuur 3. Wenselijke grondverkoop

### 3.4 Criteria kabels en leidingen

Voor elke aanvraag of situatie van oneigenlijk grondgebruik van een groen- en reststrook wordt, door middel van een zogenaamde KLIC-melding, onderzocht of kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn. Indien een kabel of leiding in de grond aanwezig is, wordt per situatie beoordeeld of dit een belemmering vormt voor de verkoop. Om dit te beoordelen wordt aan de eigenaren van kabels en leidingen gevraagd of de grond voor verkoop in aanmerking komt en welke voorwaarden daarbij horen. Belangrijke voorwaarde bij verkoop is dat de eigenaren van de kabels en leidingen akkoord zijn met de verkoop en altijd toegang blijven houden tot de kabels en leidingen voor onderhoud of werkzaamheden. Verkoop van de grond mag dit niet belemmeren.

De toegang tot deze kabels en leidingen kan worden geregeld door het vestigen van een recht van opstal. Deze beoordeling ligt bij de adviseur kabels en leidingen van de gemeente Maashorst en bij de eigenaren van de kabels en leidingen (o.a. de gemeente, nuts- en telecombedrijven). De aanwezigheid van riolering of hoofdleidingen kan een reden zijn om de groen- en reststrook niet uit te geven.

### 3.5 Stedenbouwkundige bezwaren

Indien de uitgifte van een groen- en reststrook een negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige structuur, dan wel landschapskundige- en/of planologische opzet, komt de grond niet voor uitgifte in aanmerking. Uitgifte van een groen- en reststrook is te overwegen in geval:

- Uitgifte geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige structuur/opzet van de wijk;
- Inrichting van de grond volgens de planologische mogelijkheden niet leidt tot aantasting van het straatbeeld of zichtlijnen;
- De grond geen cultuurhistorische waarde heeft.

### 3.6 Verkeerskundige bezwaren

Een groen- en reststrook kan niet worden uitgegeven indien dat uit verkeerskundig oogpunt onwenselijk en/of gevaarlijk is. Bij uitgifte van een groen- en reststrook gelegen aan een openbare weg dient bijvoorbeeld een berm of trottoir te blijven bestaan ten behoeve van de noodzakelijke schrikruimte voor weggebruikers. Door de uitgifte van een groen- en reststrook mag geen onoverzichtelijke en/of onveilige verkeerssituatie ontstaan. De uitgifte mag niet leiden tot ontoegankelijkheid van de aangrenzende openbare ruimte voor bijvoorbeeld de beheerders, politie en andere hulpdiensten.

### 3.7 Criteria energietransitie

Een groen- en reststrook die een functie heeft in het kader van de energietransitie of kansrijk is om voor deze functie in te zetten komt niet voor uitgifte in aanmerking. Denk hierbij bijvoorbeeld aan grond die wenselijk is voor het aanleggen van aanvullende kabels en leidingen, dan wel voor het plaatsen van transformatorstations.

### 3.8 Het geldende omgevingsplan

Een groen- en reststrook zal niet worden uitgegeven als het een belemmering vormt volgens het geldende omgevingsplan en de belemmering niet kan worden weggenomen door ofwel het wijzigen van

het omgevingsplan, ofwel het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

### **3.9 Bodemverontreiniging**

Indien een groen- en reststrook op basis van alle voorgaande criteria kan worden uitgegeven, dient eventuele bodemverontreiniging enkel dan te worden onderzocht als hiertoe aanleiding bestaat, waarbij eerst wordt onderzocht of er al een historisch onderzoek bestaat. Indien sprake is van een noodzakelijk bodemonderzoek, wordt dit pas uitgevoerd nadat duidelijkheid bestaat over de (financiële) impact ervan en deze door de inwoner wordt aanvaard.

## **Hoofdstuk 4: Prijsbeleid**

### **4.1 Verkoop**

Voor het bepalen van de grondprijs dient op de eerste plaats een onderscheid te worden gemaakt in de grootte van de strook.

#### **4.1.1 Groen- en reststrook tot en met 150 m<sup>2</sup>**

De prijs voor verkoop van dergelijke gemeentegrond wordt jaarlijks bepaald bij de vaststelling van de grondprijzen van de gemeente Maashorst. Binnen groen- en reststroken wordt een onderscheid gemaakt tussen de categorieën particulier, landbouw en bedrijf. Voor iedere categorie geldt een andere grondprijs. Deze grondprijs wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De meest recente grondprijs wordt op de website gepubliceerd. Onderhandelen over deze grondprijs is niet mogelijk.

#### **4.1.2 Perceel groter dan 150 m<sup>2</sup>**

Alle percelen groter dan 150 m<sup>2</sup> worden getaxeerd. Onderhandelen over deze grondprijs is niet mogelijk.

#### **4.1.3 Bijkomende kosten**

De vastgestelde grondprijs is exclusief bijkomende kosten. Alle bijkomende kosten zijn voor rekening van koper. Bijkomende kosten zijn onder andere:

- Notariskosten;
- Kadasterkosten;
- Overdrachtsbelasting;
- Kosten voor eventueel bodemonderzoek door een extern bureau;
- Kosten voor eventuele taxatie;
- Eventuele kosten voor het verplaatsen of verwijderen van openbare voorzieningen en/of infrastructuur.

### **4.2 Verhuur**

De huurprijs voor een groen- en reststrook bedraagt, bij aanvang van de huurperiode, 3% van de (dan geldende) verkoopprijs per m<sup>2</sup> per jaar, met een minimum van € 150,- per jaar. In de huurovereenkomst wordt bepaald dat de huurprijs (mogelijk) geïndexeerd wordt aan de hand van het door het Centraal Bureau voor Statistiek gehanteerde CPI-indexcijfer.

#### **4.2.1 Overgangsbepaling**

Gemeenten zijn door de Wet en Overheid verplicht om marktconform te handelen. De voormalige gemeenten Landerd en Uden hebben in het verleden veel groen- en reststroken verhuurd. Deze groen- en reststroken worden echter niet marktconform verhuurd. De gemeente Maashorst gaat door middel van deze beleidsnota wel marktconform handelen. Om aan te sluiten bij deze beleidsnota zal de huurprijs voor de huidige huurders worden verhoogd. De verhoging van de huurprijs zal over een periode van drie jaar plaatsvinden. De eerste huurverhoging zal zijn in het jaar van de inwerkingtreding van deze beleidsnota.

## **Hoofdstuk 5: Oneigenlijk grondgebruik**

### **5.1 Inleiding**

Op veel locaties in de gemeente Maashorst is sprake van oneigenlijk grondgebruik. Het gaat hier om situaties waarin inwoners delen van het openbaar groen, grenzend aan hun perceel, in gebruik nemen en het bijvoorbeeld inrichten als privé-tuin. De gemeente Maashorst kan hier last van hebben in geval van werkzaamheden of bij het verkopen van gemeentegrond. Oneigenlijk grondgebruik leidt verder tot de volgende problemen:

- De stedenbouwkundige eenheid kan in gevaar komen;
- Het ontbreken van een gestructureerde aanpak leidt tot rechtsongelijkheid: inwoners die grond van de gemeente Maashorst kopen versus inwoners die grond zonder toestemming in gebruik nemen;

- Gebruikers kunnen zich als bezitter na verloop van tijd (mogelijk) beroepen op verjaring.

In artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders alle maatregelen neemt en doet wat nodig is, ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit.

## **5.2 Legalisatie of ontruiming**

Indien wordt vastgesteld dat een inwoner of bedrijf gemeentegrond, waarover geen afspraken zijn gemaakt, in gebruik heeft, onderzoekt de gemeente Maashorst de mogelijkheden tot gronduitgifte aan de hand van de toetsings- en beoordelingscriteria in hoofdstuk 3 van deze beleidsnota. Indien er geen bezwaren zijn tot uitgifte van de grond, ontvangt de gebruiker een schriftelijk aanbod van de gemeente Maashorst om de grond aan te kopen dan wel te huren. Is verkoop of verhuur niet mogelijk of wil de gebruiker de grond niet aankopen of huren, dan verzoekt de gemeente Maashorst de gebruiker om de grond, binnen een redelijke termijn, in oorspronkelijke staat ter beschikking te stellen. Indien de oorspronkelijke staat van het perceel niet meer te herleiden is, dan dient de gebruiker alle aanwezige beplanting, bestrating, (groen)afscheidingsen en eventuele opstallen te verwijderen. De gemeente Maashorst geeft geen vergoeding voor de verwijderde zaken, noch voor de eventueel gemaakte kosten van het verwijderen. Indien de gebruiker niet meewerkt aan een verzoek tot ontruiming, zal de ontruiming zo nodig via rechterlijke weg worden afgedwongen. Alle met deze procedure samenhangende kosten, alsmede de kosten van ontruiming, zullen dan op de gebruiker worden verhaald.

## **Hoofdstuk 6: Handhaving**

Bij handhaving wordt een onderscheid gemaakt tussen privaatrechtelijke en publiekrechtelijke handhaving.

### **6.1 Privaatrechtelijke handhaving**

Bij oneigenlijk gebruik van een groen- en reststrook kan de gemeente Maashorst, door gebruik te maken van haar eigenaarsbevoegdheid, privaatrechtelijk handhaven. De gemeente Maashorst handelt dan als rechtspersoon, als eigenaar van de grond. Bij het handhaven in privaatrechtelijke zin dienen ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te worden genomen. Het handhaven heeft als doel het terugvorderen van eigendom en het voorkomen van het verlies van eigendom door verjaring. De gemeente Maashorst is als eigenaar van de grond bevoegd de grond van eenieder die haar zonder recht houdt, op te eisen (artikel 5:2 BW).

Het staat de gemeente Maashorst niet vrij om altijd gebruik van te maken van privaatrechtelijke handhaving. De gemeente Maashorst mag geen gebruik maken van het privaatrecht, als dat de publiekrechtelijke regeling onaanvaardbaar zou doorkruisen. Per situatie zal dan ook worden beoordeeld of privaatrechtelijk of publiekrechtelijk zal worden gehandhaafd.

Het kan voorkomen dat niet publiekrechtelijk kan worden gehandhaafd. Dit doet zich voor als het gebruik van de grond gelegaliseerd kan worden door middel van verkoop, maar de gebruiker niet op het aanbod in gaat. Voor deze situaties blijft privaatrechtelijke handhaving de enige manier.

### **6.2 Publiekrechtelijke handhaving**

Bij publiekrechtelijke handhaving staat niet de eigendom van de grond centraal, maar de (openbare) functie daarvan. Indien het gebruik van een groen- en reststrook door een inwoner of bedrijf, inbreuk maakt op de openbare buitenruimte en daarmee op de leefomgeving van de overige inwoners van de gemeente, dient de gemeente Maashorst hiertegen handhavend op te treden. De gemeente Maashorst heeft namelijk de beginselplicht tot handhaving.

De gemeente Maashorst mag niet publiekrechtelijk handhaven wanneer concreet zicht op legalisatie bestaat. Van handhaving moet ook worden afgezien indien handhaving onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Eenduidige criteria zijn hier echter niet voor te geven. Dit zal dus per situatie moeten worden beoordeeld.

Publiekrechtelijke handhaving kan op diverse gronden plaatsvinden, zoals op grond van het omgevingsplan. Per situatie wordt beoordeeld op welke grond zal worden gehandhaafd.

## **Hoofdstuk 7: Verjaring**

Inwoners die gemeentegrond in bezit hebben genomen zonder toestemming van de gemeente, kunnen soms door verjaring eigenaar zijn geworden van gemeentegrond. Het eigendom is in Nederland goed beschermd. Van verjaring is daarom niet snel sprake. Dit geldt in het bijzonder voor overheidsgrond. Een beroep op verjaring dient dan ook aan strikte vereisten te voldoen. De gemeente Maashorst volgt hierin de wet en jurisprudentie op het gebied van verjaring.

### 7.1 Verkrijgende verjaring

Volgens artikel 3:99 BW treedt verkrijgende verjaring op als de grond gedurende 10 jaar onafgebroken en te goeder trouw in bezit is genomen. Het begrip 'te goeder trouw' houdt in dat de verkrijger niet wist en niet kon weten dat de grond niet van hem was. Omdat uit het enkele raadplegen van de kadastrale gegevens vaak blijkt dat de gemeente eigenaar is van de grond, zal een beroep op bezit te goeder trouw niet snel slagen.

### 7.2 Bevrijdende verjaring

Volgens artikel 3:105 BW treedt bevrijdende verjaring op als de grond 20 jaar onafgebroken in bezit is genomen, ook al was diegene niet te goeder trouw.

### 7.3 Bezit

De lat voor inbezitneming van overheidsgronden ligt hoog. De Hoge Raad heeft op 24 februari 2017 (ECLI:NL:HR:2017:309) de regels voor inbezitneming van overheidsgronden aangescherpt. Er dient namelijk naast een periode van 10 of 20 jaar ook sprake te zijn van zogenaamd 'ondubbelzinnig bezit'. De strook overheidsgrond mag niet meer toegankelijk zijn voor derden en dient te zijn omheind door middel van een ondoordringbare erfafscheiding. De feitelijke macht dient dus bij de grondgebruiker te liggen. Ook mogen er geen afspraken zijn gemaakt over het gebruik van de betreffende grond.

### 7.4 Bewijslast

Op grond van artikel 3:119 lid 2 BW zal de inwoner het bezit moeten bewijzen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van (lucht)foto's én verklaringen van omwonenden. De inwoners zullen dus zelf moeten bewijzen dat én vanaf wanneer sprake is van bezit.

#### 7.4.1 Criteria voor het bewijsmateriaal

Voor een geslaagd beroep op verjaring is het van belang dat kan worden aangetoond dat gedurende een onafgebroken periode van minimaal tien of twintig jaar sprake is van bezit. Dit kan door bewijsmateriaal aan te leveren waarop dit is te zien. Het bewijsmateriaal moet voldoen aan de volgende criteria;

##### Periode van 10 of 20 jaar

Het bewijsmateriaal moet objectief te dateren zijn. Dit kan aan de hand van datumstempels of bijvoorbeeld door informatie van de persoon op de foto te verstrekken (geboortedatum + leeftijd van die persoon). Daarnaast kunnen foto's soms ook objectief worden gedateerd aan de hand van uiterlijke kenmerken.

##### Bezitsdaad

Daarnaast dient het bewijsmateriaal aan te tonen dat sprake is van bezit. Het bewijsmateriaal moet laten zien dat het eigendomsperceel inclusief strook gemeentegrond ondoordringbaar wordt afgebakend met een haag of hekwerk. De strook gemeentegrond moet daarmee één geheel zijn gaan vormen met het eigendomsperceel.

### 7.5 Schadevergoeding

Het in bezit nemen en houden van gemeentegrond, wetende dat deze grond eigendom is van de gemeente, is onrechtmatig en kan leiden tot een vordering tot schadevergoeding. Een schadevergoeding kan zowel in geld als in natura.

### 7.6 Inschrijven in de openbare registers van het Kadaster

Mocht het beroep op verjaring door de gemeente Maashorst worden erkend, dan zal de gemeente Maashorst in beginsel medewerking verlenen aan inschrijving daarvan in de openbare registers. De gemeente Maashorst vraagt de verjaring in te laten schrijven in de openbare registers van het Kadaster. Daarvoor is wel een notariële akte nodig. De kosten voor het opstellen van de akte en het inschrijven van de akte in het Kadaster komen voor rekening van de verkrijger. Het inschrijven van de verjaring in het Kadaster is geen verplichting. De gemeente Maashorst adviseert wel om de verjaring in te schrijven. Daarmee wordt onduidelijkheid over de ligging van de kadastrale erfgrans in de toekomst voorkomen.

## Hoofdstuk 8: Procedure voor verkoop

Hieronder volgt de verkoopprocedure voor uitgifte van een groen- en reststrook. De Kavelwinkel, onderdeel van de afdeling Economie & Gebiedsontwikkeling, zorgt voor de uitvoering ervan. Een verzoek tot aankoop van een groen- en reststrook wordt ingediend via de website van de gemeente Maashorst. De aanvrager kan via een online-aanvraagformulier op de website aangeven op welke strook grond de aanvraag betrekking heeft. De volgende informatie is nodig alvorens het verzoek in behandeling wordt genomen:

- Contactgegevens (naam, adres, telefoonnummer en emailadres);



- Foto van de gewenste groen- en reststrook;
- Situatieschets van de gewenste groen- en reststrook;
- Reden van de aanvraag.

De aanvraag wordt vervolgens in behandeling genomen waarbij de aanvraag wordt voorgelegd aan verschillende vakdisciplines binnen de gemeente Maashorst. Zij toetsen en beoordelen vanuit hun vakdisciplines of de groen- en reststrook voor verkoop in aanmerking komt. Als de uitkomst hiervan negatief is, dan wordt het verzoek afgewezen. De aanvrager ontvangt een schriftelijke afwijzing waarin de gronden voor de afwijzing worden genoemd.

Bij positieve een beoordeling wordt door middel van een zogenaamde KLIC-melding onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van kabels en leidingen. Indien uit dit onderzoek blijkt dat in de grond kabels en leidingen aanwezig zijn, dan worden de betreffende eigenaren verzocht om te beoordelen of en zo ja, onder welke voorwaarden (omleggen van kabels en leidingen dan wel vestigen van een zakelijk recht) de groen- en reststrook kan worden verkocht.

De groen- en reststrook wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt. De gemeente Maashorst voert daarom geen bodemonderzoek uit bij deze verkoop, tenzij bekend is uit beschikbare gegevens dat de groen- en reststrook (mogelijk) verontreinigd is. Hiervoor wordt het Bodemloket of Omgevingsdienst Brabant-Noord geraadpleegd.

De gemeente Maashorst stelt de koopovereenkomst met bijbehorende tekening op, die ter beoordeling en ondertekening wordt verzonden aan de koper. Nadat de gemeente Maashorst de ondertekende koopovereenkomst retour heeft ontvangen wordt de voorgenomen verkoop gepubliceerd op de website van gemeente Maashorst gepubliceerd.

Nadat de publicatietermijn is verstreken vindt de ondertekening plaats door de teammanager Economie en Gebiedsontwikkeling van de gemeente Maashorst. De gemeente Maashorst stuurt de tweezijdig ondertekende koopovereenkomst ter afwikkeling naar de notaris. De koper heeft zelf de mogelijkheid om de notaris te kiezen die zorg draagt voor de notariële afwikkeling.

## **Hoofdstuk 9: Procedure voor verhuur**

Hieronder volgt de verhuurprocedure voor uitgifte van een groen- en reststrook. De Kavelwinkel, onderdeel van de afdeling Economie & Gebiedsontwikkeling, zorgt voor de uitvoering ervan. Een verzoek tot verhuur van een groen- en reststrook wordt ingediend via de website van de gemeente Maashorst. De aanvrager kan via een online-aanvraagformulier op de website aangeven op welke strook grond de aanvraag betrekking heeft. De volgende informatie is nodig alvorens het verzoek in behandeling wordt genomen:

- Contactgegevens (naam, adres, telefoonnummer en emailadres);
- Foto van de gewenste groen- en reststrook;
- Situatieschets van de gewenste groen- en reststrook;
- Reden van de aanvraag.

De aanvraag wordt vervolgens in behandeling genomen waarbij de aanvraag wordt voorgelegd aan verschillende vakdisciplines binnen de gemeente Maashorst. Zij toetsen en beoordelen vanuit hun vakdisciplines of de groen- en reststrook voor verhuur in aanmerking komt. Als de uitkomst hiervan negatief is, dan wordt het verzoek afgewezen. De aanvrager ontvangt een schriftelijke afwijzing waarin de gronden voor de afwijzing worden genoemd.

De groen- en reststrook wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt. De gemeente Maashorst voert daarom geen bodemonderzoek uit bij de verhuur van een groen- en reststrook, tenzij bekend is uit beschikbare gegevens dat het perceel (mogelijk) verontreinigd is. Hiervoor wordt het Bodemloket of Omgevingsdienst Brabant-Noord geraadpleegd.

De gemeente Maashorst stelt de huurovereenkomst met bijbehorende tekening op die ter beoordeling en ondertekening wordt verzonden aan de huurder. Nadat de gemeente Maashorst de ondertekende huurovereenkomst heeft ontvangen wordt de voorgenomen verhuur op de website van gemeente Maashorst gepubliceerd.

Nadat de publicatie termijn is verstreken vindt de ondertekening plaats door de teammanager Economie en Gebiedsontwikkeling van de gemeente Maashorst. De gemeente Maashorst stuurt de tweezijdig ondertekende huurovereenkomst, ter afwikkeling, terug naar de huurder.