

Plan van aanpak niet-geregeld grondgebruik



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Doelstelling	3
1.2 Niet-geregeld grondgebruik	3
1.3 Huidige situatie	4
2. Stappenplan oneigenlijk grondgebruik	5
2.1 Fase 1 Project opstarten (voortraject)	5
2.2 Fase 2 Project uitvoering	6
2.3 Fase 3 Project afhandeling	6
3. Communicatie	8
3.1 Doel	8
3.2 Interne communicatie	8
3.3 Externe communicatie	8
4. Planning	9

1. Inleiding

De gemeente Kaag en Braassem heeft, net als vele andere gemeenten in Nederland, te maken met niet-geregeld gebruik van haar gronden. Dit wil zeggen, dat diverse percelen openbare grond door burgers of bedrijven zonder toestemming in gebruik zijn genomen. Daar waar in dit document wordt gesproken over gronden kan ook water worden bedoeld. Rondom het dorp Leimuiden bezit de gemeente namelijk veel water.

Artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet geeft aan dat het college alle maatregelen neemt en doet wat nodig is, ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Het is dus van belang om de oneigenlijk in gebruik zijnde percelen terug te vorderen, verjaring te stuiten en/of de beslissing te nemen deze gronden te gelde maken. Hierdoor voorkomt de gemeente onder andere onduidelijkheid in beheer en gebruik en dat maatschappelijke eigendommen zonder meer verdwijnen.

1.1 Doelstelling

In dit plan van aanpak wordt het proces beschreven dat nodig is om de doelstellingen van het project te realiseren. Het doel van dit plan van aanpak is het formaliseren van het niet-geregeld grondgebruik om de volgende redenen:

1. een concrete aanpak vanuit de eigenaarsrol van de gemeente bij de in gebruik genomen gemeentegrond(en);
2. eenduidig beheer van het openbaar gebied door het creëren van duidelijkheid en rechtszekerheid;
3. uniformiteit binnen het gebruik van gemeentegrond realiseren en het verlies van (waardevolle) grond en het openbaar gebied in het algemeen tegengaan;
4. het vormen van een duidelijke afscheiding tussen het openbaar gebied en private eigendommen;
5. goed ruimtelijk beheer van de publieke ruimte, borging voor nu en de toekomst.

1.2 Niet-geregeld grondgebruik

De definitie van niet-geregeld grondgebruik is het gebruik van gemeentegrond of water door derden zonder dat hier een formele afspraak met de gemeente over is gemaakt. Onder grond en water wordt in dit plan van aanpak verstaan: percelen gemeentegrond of water die deel uitmaken van de openbare ruimte van de gemeente.

De gevolgen van niet-geregeld grondgebruik zijn zowel voor de gemeente als de inwoners van de gemeente Kaag en Braassem verstrekkend. Zo ontstaat door het zonder formele afspraken in gebruik nemen van grond of water een aantal problemen. U moet dan denken aan: ongelijkheid tussen burgers, onduidelijkheid in het beheer, gevaarlijke situaties (bijvoorbeeld schuttingen/ heggen op gronden nabij kruispunten) en in enkele gevallen kan de gemeente eigendommen kwijtraken.

Door het ontbreken van formele afspraken kunnen burgers mogelijk aanspraak maken op verjaring. Indien er inderdaad sprake is van verjaring kan de gemeente door de (nieuwe) eigenaar gevraagd worden om mee te werken aan een akte van verjaring. Hierdoor wordt formeel bevestigd dat de gemeentegrond of de grond onder het water “om niet” eigendom is geworden van de gebruiker. De gemeente is dan de strook gemeentegrond definitief kwijt. De kosten van een akte van verjaring zijn in de regel voor rekening van de gebruiker. Gelukkig is, zeker gelet op de huidige jurisprudentie, niet snel sprake van verjaring.

Door het niet-geregeld grondgebruik in kaart te brengen en aan te pakken, zal na de uitvoering van dit plan van aanpak een 0-punt worden bereikt. Na het bereiken van het 0-punt kan er jaarlijks gecontroleerd worden op niet-geregeld grondgebruik. Handhaven en verkopen kan dan makkelijker plaatsvinden.

1.3 Huidige situatie

In 2019 heeft er een bureau-inventarisatie plaatsgevonden van het oneigenlijk grondgebruik binnen de gemeente Kaag en Braassem. In totaal zijn er 884 situaties geconstateerd waarbij bewoners gemeentegrond in gebruik hebben genomen zonder dat hiervoor iets geregeld is. Het betreft 41.670 m². Het komt voor dat wij kleine kadastrale afwijkingen constateren. Dit betekent bijvoorbeeld een minimale afwijking tussen de kadastrale gegevens (lijn) en de luchtfoto. Indien de afwijking 1,0 strekkende meter of een oppervlakte kleiner dan 5,0 m² heeft worden deze geregistreerd als zogenaamde 'kleine afwijking'. In figuur 1.3.1 zijn de situaties uitgesplitst in niet-geregeld grondgebruik en kleine afwijking.

	Aantal situaties	m ²
Niet-geregeld grondgebruik	689	39.248
Kleine afwijking	195	2.422
Totaal	884	41.670

Figuur 1.3.1 Uitkomsten inventarisatie gebruik niet-geregeld grondgebruik
Gemeente Kaag en Braassem

Bij de inventarisatie is het niet-geregeld grondgebruik gesplitst in type gebruik. In figuur 1.3.1 en 1.3.2 vindt u de uitkomsten voor het gehele gebied. De percelen met een kleine afwijking zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

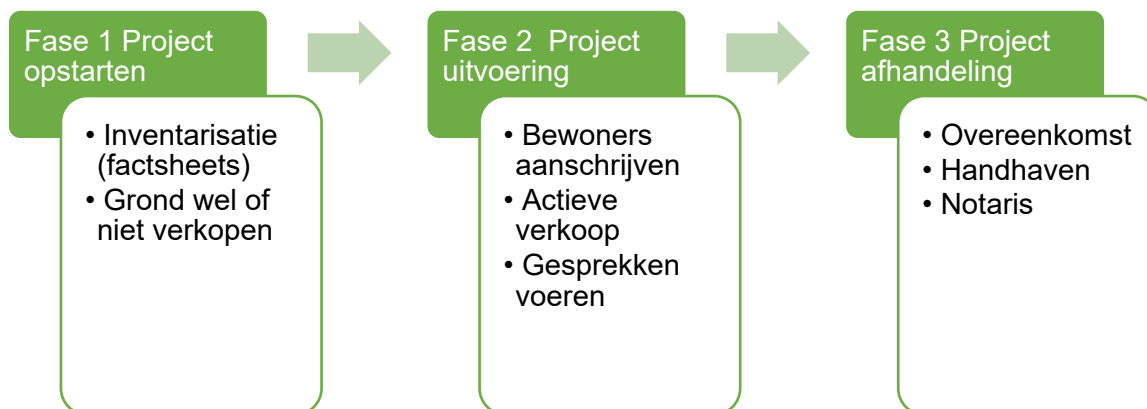
Er zijn ruim 492 situaties, 22.436 m², waarbij het eigendom van de gemeente Kaag en Braassem wordt gebruikt als siertuin. Dit is ruim 70 procent van het aantal situaties. Ruim 10 procent van de totale situaties zijn steigers. Dit zijn zowel steigers achter woningen die aan het water grenzen of (commerciële) aanlegsteigers die bijvoorbeeld aangelegd zijn in de Drecht. Dit is te verklaren doordat dit vaak grotere stukken grond zijn.

Type grondgebruik	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal m ²
Siertuin	492	71,4	22.436	57,2
Parkeerterrein	8	1,2	328	0,83
Uitrit	44	6,4	1.552	4
Opslagterrein	15	2,2	3.073	7,82
Steiger	76	11,0	3.884	9,9
Overig gebruik	54	7,8	7.974	20,3
Totaal	689	100	39.247	100

Figuur 1.3.2 Uitkomsten inventarisatie gebruik niet-geregeld grondgebruik gemeente Kaag en Braassem per type gebruik

2. Stappenplan oneigenlijk grondgebruik

Dit stappenplan laat zien welke handelingen er nodig zijn om het niet-geregeld grondgebruik aan te pakken. Door systematisch te werken wordt er een volledig dossier opgebouwd en is er een goede basis voor een oplossing per situatie.



2.1 Fase 1 Project opstarten (voortraject)

Stap 1: factsheets opstellen met gegevens (inventarisatie)

De eerste stap is om de inventarisatie te vertalen naar dossiers. Van iedere constatering niet-geregeld grondgebruik wordt er een dossier gemaakt door middel van een factsheet. In deze factsheet wordt een korte beschrijving gegeven van het geconstateerde, NAW-gegevens van de gebruiker(s) en aangevuld met kadastrale tekeningen inclusief luchtfoto. Indien dit mogelijk is wordt er ook een foto toegevoegd vanuit Cyclomedia om de constatering beter in beeld te krijgen. Percelen met een kleine afwijking onder de 1,0 strekkende meter of met een oppervlakte kleiner dan 5,0 m² worden geregistreerd als zogenaamde 'kleine afwijking'. Deze percelen worden niet meegenomen bij de uitvoering van dit project.

Stap 2: behandeling adviesgroep

De volgende stap is deze constatering bespreken in een adviesgroep. De adviesgroep zal bestaan uit medewerkers van de afdelingen Bedrijfsvoering, Ontwikkeling en team Juridische Zaken. Vanuit deze afdelingen zullen de volgende disciplines/ vakgebieden aanwezig zijn: de adviseurs stedenbouw, verkeer, wegbeheer, openbaar groen, vastgoed en juridische zaken. De adviesgroep behandelt de verschillende constatering per wijk. Dit zullen zij doen aan de hand van de opgestelde criteria. Deze criteria zijn uitgewerkt in het nieuwe snippergroen beleid. Dit is een apart document.

Het advies wordt verwerkt in de factsheets. Om de kwaliteit van dit project te waarborgen is het belangrijk dat alle gegevens over de percelen beschikbaar zijn. Het is de taak van de adviesgroep om deze te verzamelen en per adres een gedegen advies te geven. De gebruikers worden op deze manier op een juiste manier geïnformeerd over hun situatie. Zo kunnen mogelijke strubbelingen worden voorkomen.

Stap 3: mogelijke belemmeringen voor verkoop opsporen

In de vorige stap heeft de adviesgroep onderzocht of het perceel verkocht kan worden. In stap 3 wordt er onderzocht of er nog mogelijke belemmeringen zijn. Zo moet er een controle worden gedaan of er nutsvoorzieningen (kabels en leidingen) aanwezig zijn door middel van een zogenaamde Klic-melding. Deze stap loopt parallel met stap 2 en wordt ook in de adviesgroep besproken.

2.2 Fase 2 Project uitvoering

Stap 4: communicatie met bewoners en aanvragers

Contact met de bewoners opstarten (zie ook hoofdstuk 3 communicatie):

- brief sturen met constatering dat men gemeenteground gebruikt met een verzoek tot gesprek hierover;
- overzichtsfoto, inclusief luchtfoto, van de percelen met een object uitsnede, met de oppervlakte van de constatering met daarbij gesteld dat er geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Stap 5: (koffie)gesprek met de bewoners

Nu de bewoners geïnformeerd zijn over het project niet-geregeld grondgebruik zal er een gesprek plaatsvinden. Het streven is om bij de bewoners op locatie een afspraak te maken. Hierbij kan tevens gekeken worden naar de constatering in het veld. Essentieel in deze stap is dat de communicatie zo duidelijk mogelijk verloopt en dat de mensen zo goed mogelijk geïnformeerd worden. Het gesprek zal gaan over de mogelijkheden tot aankoop van gemeenteground en de te doorlopen stappen.

2.3 Fase 3 Project afhandeling

Stap 6: administratieve afhandeling

Uit stap 5 is de keuze gekomen van de gebruikers. De stap die hierop volgt is het afhandelen van het dossier.

Kopen:

In de gesprekken over de verkoop van het perceel komen de volgende punten aan bod:

- de koopsom is bepaald aan de hand van de projectprijs. De projectprijs is slechts geldig voor een bepaalde tijd (gedurende het project).
- de grond kan gekocht worden met de huidige bestemming. Bij reguliere vernieuwingen heeft de gemeente een inspanningsverplichting om de bestemming om te zetten naar een passende bestemming die het gebruik als tuin mogelijk maakt;
- de kosten koper zijn voor rekening van de koper. De gemeente zal gaan werken met een aantal projectnotarissen in de omgeving. Door middel van een informatieformulier aankopen gemeenteground worden de bewoners geïnformeerd over deze prijzen. De koper is vrij om zelf een notaris te kiezen. In dat geval zullen echter de kosten voor de volmacht en de daarmee bijbehorende administratieve kosten bij de koper in rekening worden gebracht.

Indien de koper akkoord is zal er een brief met de volgende stukken worden toegezonden:

- aanbiedingsbrief aankopen gemeenteground, deze brief is na verzending 3 maanden geldig;
- tekening van het te verkopen perceel;
- koopformulier (naw-gegevens), dit formulier heeft de notaris nodig voor het opstellen van de akte;
- algemene informatie aankopen gemeenteground, hierin staan de voorwaarden van aankoop van de grond.

Bovengenoemde stukken zullen per post worden verzonden. Zij kunnen deze stukken, na ondertekening, doorsturen naar de notaris. De notaris maakt vervolgens de leveringsakte op en de koper wordt door hem uitgenodigd voor het passeren van de leveringsakte. Tenslotte wordt het dossier afgerond door de inmeting van het Kadaster en eindafrekening van de notaris.

Voor het jaar 2020 is de grondprijs voor snippergrond vastgesteld op € 238,-- per m². In dit project zijn gronden vaak al enkele jaren in gebruik. De gemeente heeft op deze percelen geen onderhoud hoeven plegen. Als compensatie voor dit onderhoud en om de bereidheid tot aankoop van deze gronden te vergroten zal er een tijdelijke projectprijs worden gehanteerd. Percelen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² geldt een vaste prijs, bij percelen groter dan 100 m² zal er een taxatie plaatsvinden.

Tijdens dit project gelden de volgende snippergrond prijzen:

Snippergrond	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
Snippergrond projectprijs	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 150,00 per m ²
Ligplaats water recreatie	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 53,00 per m ²

Indien de gemeente een verjaringsverzoek afwijst zijn de projectprijzen niet meer geldig. De gemeente zal dan de vastgestelde grondprijzen hanteren volgens de grondprijzenbrief van het desbetreffende jaar.

Huur:

Als een perceel niet verkocht kan worden, volgens de toetsingsvoorwaarden, kan de grond worden verhuurd. Daarnaast kunnen sommige percelen grond om zwaarwegende redenen niet verkocht worden. Het verhuren van gemeentegrond kan soms een prima keuze zijn, maar heeft niet de voorkeur. Het biedt alsdan de projectleider wel de mogelijkheid om een oplossing op maat te maken.

De huurprijs voor snippergrond is in de nieuwe grondprijzenbrief vastgesteld op € 8,20 per m² per kalenderjaar. Voor dit project zal hetzelfde huurbedrag gelden. Echter om de administratieve kosten van de huurovereenkomsten te dekken zal er worden gewerkt met een minimumtarief van € 100,-- per kalenderjaar. Ongeacht het aantal vierkante meters.

Wanneer de bewoner hierna alsnog wil kopen kan dat tegen de dan geldende grondprijs.

Een aantal percelen die in gebruik zijn door bewoners kunnen niet verkocht worden. Verhuur of terugname van deze percelen behoort tot de mogelijkheden. Voor deze percelen geldt een afwijkend huurtarief. Deze wordt vastgesteld op € 4,10 per m² met een minimumtarief van € 50,-- per kalenderjaar.

Als overgangsbeleid worden alle huidige huurovereenkomsten gerespecteerd.

Uitzonderingen:

In incidentele gevallen kan door de gemeente worden gekozen voor bruikleen, bijvoorbeeld bij slootkanten. Dit zal in de adviesgroep per situatie worden besproken.

Ontruimen:

Het perceel moet leeg en ontruimd opgeleverd worden, desnoods op last van een dwangsom (bestuursrechtelijk) of een vordering bij de rechter (indien sprake is van bezit). De grond wordt door de gemeente weer in gebruik genomen en wordt toegevoegd aan het openbaar areaal. Ontruiming zal zoveel mogelijk gebundeld en aan het einde van het project worden afgehandeld. Ontruimde grond zal een passende functie en bestemming worden gegeven (bijv. parkeren, waterbuffer).

Verjaring:

De gemeente zal uiterste terughoudendheid betrachten bij beroepen op verjaring: deze zullen slechts bij uitzondering worden erkend, indien de bezitter overtuigend bewijs aanvoert. Toetsing hiervan vindt plaats in de projectgroep.

Gebruikers worden eveneens op de hoogte gebracht van de tijdelijke projectprijs. Indien de projectaanbieding is verlopen zal er een nieuwe prijs worden toegepast. Degenen die zich op verjaring beroepen komen niet meer in aanmerking voor de projectprijs. Uit ervaring blijkt dat veel mensen die een beroep doen op verjaring, zo'n beroep gebruiken om te onderhandelen, bijvoorbeeld om een lagere aankoopprijs te bedingen. Een tijdelijke projectprijs helpt dat voorkomen en de (ver)koopbaarheid toe te laten nemen.

Indien overtuigend bewijs wordt overlegd inzake verjaring, ter beoordeling aan of namens de gemeente als eigenaar van de grond, dan kan de gemeente medewerking verlenen aan inschrijving in de openbare registers. Dit zal middels een verjaringsakte worden gedaan. Hierbij zijn de kosten voor

de verkrijger van de grond. Zijn de bewijzen ontoereikend, dan wordt dit medegedeeld aan betrokkenen en herhaalt het aanbod tot verkoop of beveelt ontruiming.

3. Communicatie

Communicatie is één van de belangrijkste onderdelen bij de aanpak van niet-geregeld grondgebruik. Naast de benodigde juridische kennis en ervaring zorgt goede communicatie met de gebruikers voor minder commotie en is het verkoop- en daarmee het slagingspercentage hoger. Daarnaast zorgt een goede interne communicatie ervoor dat het proces sneller en met zo min mogelijk belasting voor gemeentelijke medewerkers wordt doorlopen. In dit hoofdstuk is beschreven hoe de gemeente intern en extern gaat communiceren.

3.1 Doel

Het doel van communicatie is ervoor te zorgen dat intern en externe betrokkenen tijdig, compleet en juist geïnformeerd worden om het project zo vloeiend en efficiënt mogelijk te laten verlopen. In dit plan worden de verschillende doelgroepen/ belanghebbenden beschreven met de bijbehorende communicatiemiddelen. Om te zorgen voor een optimaal verloop van het project is het noodzakelijk dat de koers, die in dit plan beschreven staat, aangehouden wordt. Door een eenduidige richting aan te houden voorkomt men onduidelijkheden, waardoor het project vertraagt of zelfs vastloopt. Het is hierbij wel belangrijk dat alle (juiste) informatie voorhanden is.

3.2 Interne communicatie

De gemeente heeft een projectgroep en advies opgesteld. De projectgroep zal het volledige project uitvoeren. Zij zullen het aanspreekpunt zijn namens de gemeente. De adviesgroep zullen de verschillende dossiers aan de beleidsregels toetsen.

De betrokken afdelingen zijn geïnformeerd over dit project en worden periodiek ingelicht over de vorderingen.

De overige medewerkers van de gemeente worden geïnformeerd via de medewerkers-website van de gemeente (intranet). Het voornaamste doel hiervan is dat alle medewerkers op de hoogte zijn (gezien de vele raakvlakken van het onderwerp) van de start van het project en welke medewerkers zij hierover kunnen bereiken. Gedurende het project zal via intranet regelmatig een update worden gegeven.

In een bestuurlijke organisatie zoals een gemeente is het belangrijk om ook het bestuur te informeren over de voortgang van het traject. De projectleider zal periodiek een afspraak met de portefeuillehouder inplannen om de stand van zaken te bespreken. Eens per half jaar het college op de hoogte houden van de stand van zaken middels een collegevoorstel. Indien gewenst kan de frequentie van het overleg met de portefeuillehouder en het informeren van het college aangepast worden.

De raad wordt jaarlijks door middel van een informerende brief geïnformeerd over de voortgang van dit project.

3.3 Externe communicatie

Zodra de inventarisatie niet-geregeld grondgebruik is afgerond en de interne communicatie op orde is, wordt door de projectmedewerkers extern gecommuniceerd met de burgers. Allereerst komt er op de gemeentelijke website van Kaag en Braassem informatie over niet-geregeld grondgebruik. Hierin wordt de aanpak, planning en mogelijkheden omschreven. Gezien de omvang van het project zal dit gefaseerd worden opgepakt. In de eerste fase wordt het grondgebruik in Roelofarendsveen geformaliseerd. In de planning is de fasering uitgewerkt.

Bewoners die vermoeden dat zij gemeentegrond in gebruik hebben, kunnen zich al melden door middel van een aanmeldformulier. In samenspraak met de afdeling communicatie worden de desbetreffende stukken opgesteld.

In alle communicatie zal er één contactpersoon genoemd worden. Voor dit project is dat Dominique Lattig. Binnen het projectteam is ook Chris Brouwer van GemVast betrokken.

4. Planning

De gemeente heeft ervoor gekozen om het project niet-geregeld grondgebruik gefaseerd uit te voeren. Door het project gefaseerd uit te voeren blijft de (werk)druk gelijkmatig verspreid. Het project zal binnen tweeënhalf jaar afgerond zijn.

Werkzaamheden	Doorlooptijd
Fase 1 Project opstarten Deelgebied(en): - Roelofarendsveen	februari 2020
Fase 2 Deelgebied(en): - Oude Wetering - Leimuiden - Woubrugge - Rijnsaterwoude	september 2020
Fase 3 Deelgebied(en): - Nieuwe wetering - Kaag - Oud-Ade - Rijpwetering	september 2021

Figuur 4.1: Tabel Werkzaamheden en doorlooptijd project niet-geregeld grondgebruik gemeente Kaag en Braassem