

Grondsnipperbeleid

Beleid over uitgifte snippergrond en
aanpak van oneigenlijk gebruik van
gemeentegrond

Gemeente Weesp



Inhoudsopgave

INLEIDING	3
2. HET UITGIFTEBELEID	4
2.1 Beleid tot op heden	4
2.2 Verkoop en verhuur	4
2.3 Precariobelasting	4
2.4 Nieuw uitgangspunt	4
2.5 Snippergrond	5
3. DE UITGIFTECRITERIA	6
3.1 Snippergrond	6
3.2 Structureel groen	6
3.3 Planologische/ stedenbouwkundige afweging	7
3.4 Veiligheidsoverwegingen	7
3.5 Juridische aspecten	8
3.6 Overige aspecten	8
4. DE UITGIFTEPRIJZEN	9
4.1 Verkoop	9
4.2 Verhuur	9
5. OVEREENKOMST	10
5.1 De koopovereenkomst	10
5.2 De huurovereenkomst	10
6. ONEIGENLIJKE INGEBRUIKNAME GEMEENTELIJK (GROND) EIGENDOM	11
6.1 Verlies gemeentelijke eigendom	11
6.1.1 Verkrijgende verjaring	11
6.1.2 Bevrijdende verjaring	12
6.1.3 Stuiting van verjaring	12
6.2 Verkeersveiligheid	13
6.3 Beheer en het behoud van het karakter van het openbaar groen	13
7. AANPAK ONEIGENLIJK GRONDGEBRUIK	14
7.1 Oneigenlijk gebruik waarbij eigendomsgrens “in acht wordt genomen”	14
7.2 Oneigenlijk gebruik waarbij eigendomsgrens niet “in acht wordt genomen”	15
8. BESLUITVORMING	17
BIJLAGEN	
1. Koopovereenkomst	19
2. Huurovereenkomst	24
3. Bekendmaking werkzaamheden openbaar groen	26

- - -

Inleiding

De gemeente Weesp krijgt geregeld verzoeken van inwoners die een stukje gemeentegrond willen kopen. In de huidige praktijk blijkt dat er vanuit de diverse werkvelden van de gemeente vaak geen probleem wordt gezien in de uitgifte van een bepaalde strook snippergrond, terwijl een verzoek tot aankoop van zo'n strook snippergrond op grond van het huidige beleid afgewezen dient te worden.

Met de vaststelling van het groenbeleidsplan heeft de gemeenteraad besloten dat de mogelijkheden voor het afstoten van snippergroen verder onderzocht dienen te worden, in navolging op de, reeds in de nota grondbeleid gemeente Weesp 2007 aangekondigde, evaluatie van het bestaande uitgiftebeleid voor openbaar groen. Dit eventueel gecombineerd met een inventarisatie van en het opstellen van richtlijnen op het gebied van oneigenlijk in gebruik genomen grond.

De verkoop van snippergrond kan voor de gemeente de volgende voordelen opleveren:

- verminderen onderhoudslasten;
- eenmalige extra inkomsten;
- een hogere opbrengst voor de OZB;
- geen kosten voor handhaving van oneigenlijk gebruik.

Bij het opstellen van deze nota is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de doelstelling die de gemeente Weesp zich, in haar "Groenbeleidsplan 2007-2017" heeft gesteld ten aanzien van het beheer van openbaar groen:

"Het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving nu en in de toekomst".

Tevens wordt er door medewerkers van de gemeente met enige regelmaat geconstateerd dat er gemeentegrond door inwoners in gebruik is genomen, zonder dat de gemeente Weesp daarmee heeft ingestemd. In die gevallen spreekt men van oneigenlijk in gebruik genomen gronden.

In deze notitie zal uiteen gezet worden wat de gevolgen voor de gemeente kunnen zijn van dergelijk oneigenlijk grondgebruik en welke acties zij kan ondernemen om het oneigenlijke gebruik te beëindigen en verjaring van het gemeentelijk eigendomrecht te voorkomen..

2. Het uitgiftebeleid

2.1 *Beleid tot op heden*

Op 19 september 1996 zijn door de gemeenteraad de algemene richtlijnen uitgifte openbaar groen vastgesteld. Onderdeel van dit beleid is een tweetal overzichtskaarten (een zogenaamd vlekkenplan) waarop, voor de wijk Aetsveld c.q. voor de rest van de gemeente, de stroken grond aangegeven staan die voor uitgifte in aanmerking komen. Tot op heden zijn de verzoeken om aankoop van snippergrond door burgers aan eerder genoemde kaarten getoetst.

2.2 *Verkoop en verhuur*

Weesp kent twee vormen van uitgifte van openbaar groen, namelijk verkoop en verhuur.

De hoofdregel bij de keuze voor de uitgiftevorm was dat bij koopwoningen grond wordt verkocht en dat bij huurwoningen grond wordt verhuurd aan de huurder van de woningen. In de loop van de jaren zijn er huurwoningen verkocht, waarbij aangrenzend snippergrond werd verhuurd. In sommige gevallen worden deze stukje grond nog verhuurd.

Eigenaren van voormalige huurwoningen zullen in de gelegenheid worden gesteld om de verhuurde grond aan te kopen, waarbij uiteraard vooraf een toetsing plaatsvindt aan de in het volgende hoofdstuk uiteengezette uitgiftecriteria. Mocht de eigenaar van de voormalige huurwoning niet genegen zijn de grond aan te kopen dan zal de gemeente genoodzaakt zijn om de huurovereenkomst te beëindigen omdat niet meer aan het criterium verhuur bij huurwoning wordt voldaan.

2.3 *Precariobelasting*

Precariobelasting is een belasting geheven door de gemeente voor het hebben van voorwerpen onder, op of boven voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond. Hierbij moet gedacht worden aan het hebben van leidingen, kabels en/ of funderingen in de grond of het hebben van een erker of een luifel of iets dergelijks boven gemeentegrond. Er is hier dus niet echt sprake van uitgifte van openbare gronden.

De voorwaarden waaronder precariobelasting wordt geheven in Weesp, zijn vastgelegd in de Verordening precariobelasting 2009.

2.4 *Nieuw uitgangspunt*

In aansluiting op eerder genoemd groenbeleidsplan wil Weesp vanaf heden de uitgifte van snippergrond anders benaderen. Voortaan wordt bij de uitgifte van snippergrond het volgende uitgangspunt gehanteerd:

“gemeentegronden die niet voor uitoefening van de gemeentelijke taak nodig zijn, komen in principe voor ‘afstoting’ in aanmerking.”

Onder de gemeentelijke taak wordt onder meer verstaan: het ontwikkelen en verwezenlijken van de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen, werken, welzijn, sport, verkeer en vervoer, recreëren, milieu en veiligheid te kunnen dienen. Dit kunnen zowel doelstellingen op de lange als op de korte termijn zijn.

Wel dienen de stroken gemeentegrond die voor uitgifte in aanmerking komen aan een aantal criteria te voldoen. Deze criteria zijn in hoofdstuk 3 uiteengezet en worden gehanteerd om de kwaliteit van de woonomgeving voor de burgers in Weesp te waarborgen.

2.5 *Snippergrond*

Het uitgiftebeleid heeft betrekking op zogenaamd snippergrond. Onder snippergrond wordt in deze nota verstaan:

“Perceeltjes openbare ruimte die direct grenzen aan particulier gebied en niet groter zijn dan 50 m²”

Het begrip "snippergrond" duidt uiteraard vooral op onverharde grond. De definitie spreekt echter bewust van "openbare ruimte". Verhard gebied kan dus ook voor uitgifte in aanmerking komen. Daarom spreken we ook van "snippergrond" in plaats van de vaker gebruikte term "snippergroen". worden aangemerkt. Hoewel verharde grond vaker dan onverharde grond een openbare functie zal hebben, zullen ook verzoeken die betrekking hebben op verhard gebied aan de hand van de criteria uit deze notitie beoordeeld worden.

3. De uitgiftecriteria

Voor de uitgifte van snippergrond is het belangrijk dat er een duidelijk beleid is waarin voorwaarden worden opgesteld voor een acceptabel straatbeeld en natuurbeeld, waarin rekening wordt gehouden met de effectiviteit van het beheer van het resterend openbaar groen en dat recht doet aan de wens van de gemeente Weesp om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

Ook dient de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid in overweging te worden genomen bij het beantwoorden van de vraag of een stuk snippergrond voor uitgifte in aanmerking komt. Daarnaast moet de uitgifte planologisch aanvaardbaar zijn, gelet op de stedenbouwkundige opzet, de afschermfunctie en de eventuele reservering voor toekomstige bestemmingen van de gevraagde grond.

Kortom de beoordeling van een aanvraag tot uitgifte van een perceel snippergrond vraagt dus om een brede afweging van de diverse werkvelden.

3.1 *Snippergrond*

Voordat de verschillende teams om een beoordeling wordt gevraagd, dient allereerst bekeken te worden of het betreffende perceel grond voldoet aan de omschrijving “snippergrond”.

Percelen die niet grenzen aan particulier gebied komen niet voor uitgifte als snippergrond in aanmerking evenals percelen groter dan 50 m². Percelen grenzend aan particulier gebied maar groter dan 50 m² zullen eveneens getoetst worden aan onderstaande criteria. Daarbij zal, gezien de afmeting van het beoogde perceel, extra aandacht worden gegeven aan de planologische toetsing van de aanvraag.

Als de aanvrager huurder is van het naastgelegen perceel, dan kan gronduitgifte op basis van een verhuurovereenkomst in overweging worden genomen. Uiteraard zal ook hier worden getoetst aan de navolgende criteria.

3.2 *Structureel groen*

Als uitwerking van het eerder genoemde Groenbeleidsplan, zal de gewenste groenstructuur per wijk worden vastgelegd in een groenstructuurplan. Een groenstructuurplan geeft richting aan de vraag welk groen waardevol is voor de gemeente. Van daaruit zou dan kunnen worden afgeleid welk groen niet meer waardevol is en dus voor uitgifte in aanmerking komt.

In afwachting van een dergelijk plan zal het team Wijkbeheer worden gevraagd te beoordelen of een perceel deel uitmaakt van de structurele groenvoorziening. Een aanvraag zal in ieder geval worden afgewezen indien:

- Het perceel nodig is voor de huidige of toekomstige groenstructuur;
- Het perceel een afschermfunctie heeft als buffer naar andere functies toe;
- Het perceel een verbinding vormt tussen groenvoorzieningen of plantsoen;
- Het perceel vormt de entree van een buurt of wijk;
- Uitgifte van het perceel ten koste van de boomstructuur gaat;
- Indien er op/ binnen 2 meter uit de uit te geven grond bomen staan (gemeten uit hart stam);
- Het perceel een verkeersbegeleidende functie heeft;
- Het perceel het enige groen in de straat of buurt is;
- Het perceel beeldbepalend is voor de straat, buurt of wijk;
- Het perceel een functie heeft als visuele afscherming;

- Het perceel een functie heeft als geluidsafscherming
- Het perceel een verblijfsfunctie heeft zoals: spelen, zonnen of honden uitlaatplek
- Uitgifte van het perceel leidt tot versnippering, waardoor ander openbaar groen slecht of onbereikbaar wordt voor onderhoud.

Afhankelijk van de situering van een perceeltje kan versnippering van de openbare ruimte worden voorkomen door tegelijkertijd vergelijkbare perceeltjes nabij aangrenzende woningen uit te geven (een zogenaamde bloksgewijze uitgifte). De bewoner die een verzoek tot uitgifte indient, dient een dergelijke aanvraag vergezeld te laten gaan van een handtekeningenlijst van de buurtbewoners waarin zij aangeven eveneens belangstelling voor de ingebruikname te hebben. Als er een of meerdere bewoners geen belangstelling hebben, voor aankoop van de grond, wordt niet overgegaan tot uitgifte.

3.3 *Planologische/ stedenbouwkundige afweging*

Vervolgens dient de aanvraag beoordeeld te worden vanuit de planologische invalshoek, waarbij gekeken wordt naar de functie van de grond bij de inrichting van de openbare ruimte, en zonodig vanuit de stedenbouwkundige invalshoek, waarbij het doel gesteld wordt dat kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte gewaarborgd blijft.

Een aanvraag wordt in ieder geval afgewezen indien:

- De grondsnipper een (beoogde) functie heeft in de openbare ruimte, bijv. structurele groenvoorziening of als verkeersroute (voet-/ fietspad);
- De grond in eigendom van de gemeente dient te blijven vanwege een beoogde bestemming in toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals nieuwe (uitbreidings-) bouwlocaties maar ook voor de (her)inrichting van het openbaar gebied (verkeersontsluitingen, parkeren etc.)
- Uitgifte van de grond zal leiden tot belemmering van het (uit)zicht van gebruikers van de openbare ruimte of burens;
- Uitgifte van de grond een beperking van de ruimtelijke beleving zal veroorzaken;
- Uitgifte van de grond ten koste gaat van parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

3.4 *Veiligheidsoverwegingen*

Indien door de uitgifte van de grond de verkeersveiligheid in het geding komt, wordt niet tot uitgifte overgegaan. Hierbij kan gedacht bijvoorbeeld worden aan plekken waar als gevolg van uitgifte een onoverzichtelijke verkeerssituatie kan ontstaan.

Voor de leefbaarheid van de woonomgeving is een veilig gevoel voor de bewoners van groot belang. Dit gevoel kan overigens heel anders liggen dan de daadwerkelijke veiligheid. Met name in de donkere periodes van avond en nacht kunnen onoverzichtelijke situaties leiden tot een onveilig gevoel. Onoverzichtelijke situaties kunnen ontstaan door:

- Begeleiding van voet- en fietspaden door hoge particuliere erfafscheidingen direct langs het pad;
- Aanbrengen van hoge dichte beplanting door de gemeente of particulieren langs openbare gebieden;
- Bewoners van omliggende woningen hebben geen zicht meer op het pad;
- Donkere plekken die ontstaan door slechte of ontbrekende verlichting.

Bij het beoordelen van een verzoek voor de uitgifte van openbaar groen wordt bekeken of sociaal onveilige situaties kunnen ontstaan of kunnen worden opgeheven door verkoop. Als dergelijke onveilige situaties kunnen ontstaan wordt niet overgegaan tot het uitgeven van de grond.

3.5 *Juridische aspecten*

Uitgifte van snippergrond is niet gewenst indien:

- Er precedentwerking uitgaat van de eventuele verkoop, wat zou kunnen leiden tot een ongewenste stroom andere aanvragen;
- Er een recht van overpad is gevestigd op het perceel;
- Een (openbare) nutsvoorziening op het perceel aanwezig is;
- Er kabels en/ of leidingen in de snippergrond aanwezig zijn (anders dan huisaansluitingen).

Indien er kabels en/ of leidingen in de grond aanwezig zijn, zullen deze, indien dat mogelijk is, verlegd dienen te worden. De kosten van het verleggen komen dan voor rekening van de koper. Is het verleggen van de kabels en/ of leidingen om financiële of technische redenen niet wenselijk of mogelijk, dan komt de betreffende grond niet voor verkoop in aanmerking.

3.6 *Overige aspecten*

Bomen

Indien er op of binnen 2 meter uit de uit te geven grond bomen staan, wordt de grond niet uitgegeven. Dit om te voorkomen dat er bij het zetten van nieuwe erfafscheidingen onherstelbare schade aan de boom zal ontstaan.

Aangrenzende sloot

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) dient 5 meter vrij toegankelijk gehouden te worden nabij een hoofdwatgang om die reden kan de gemeente geen grond in die zone verkopen.

Indien een grondsnipper direct grenst aan een sloot, niet zijnde een hoofdwatgang, dan zal de helft van de sloot overgedragen worden aan de koper. Deze wordt daarmee ook (mede) verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de sloot. Daarover zal de koper, goed geïnformeerd moeten worden in de fase voorafgaand aan de totstandkoming van de overeenkomst. Daarnaast zal dit onderdeel dienen te zijn van de te sluiten koopovereenkomst.

Nieuwe woongebieden

Bij de invulling van nieuwe woongebieden mag men er vanuit gaan dat de verkaveling op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. De opzet van een nieuw woongebied moet de gelegenheid krijgen om te worden aangelegd en te functioneren. Pas na verloop van een aantal jaren kan beoordeeld worden of er aanleiding is om over te gaan tot wijzigingen in de oorspronkelijke opzet en het eventueel uitgeven van snippergrond. Daarom zal er binnen vijf jaar na het woonrijp maken van een wijk geen snippergrond worden uitgegeven.

Uitzonderingsregeling

Grond wordt toch verkocht als dit niet mogelijk blijkt op basis van de criteria uit deze nota, maar daardoor wél onlogische grenzen gelijk worden getrokken. Dit speelt met name bij stroken snippergrond die grenzen aan groen dat illegaal in gebruik is genomen en waartegen niet meer kan worden opgetreden omdat er sprake is van (verkrijgende) verjaring.

Planologische gevolgen

In de meeste gevallen zal de geldende bestemming van een stuk snippergrond een "openbare bestemming" zijn. Indien de gemeente overgaat tot herziening van een bestemmingsplan zal de bestemming van de in dat plangebied verkochte stukjes snippergroen in overeenstemming worden gebracht met de nieuwe functie.

4. De uitgifteprijsen

In haar vergadering van 27 maart 2008 heeft de gemeenteraad van Weesp de “Nota grondprijsbeleid gemeente Weesp” (hierna: nota grondprijsbeleid) vastgesteld.

4.1 Verkoop

Vooruitlopend op onderliggende nota is met de vaststelling van de nota grondprijsbeleid de verkoopprijs voor openbaar groen vastgesteld op € 115,90 per m² (kosten koper) met een jaarlijkse indexering op basis van het consumenten prijsindexcijfer (CPI). Deze verkoopprijs is destijds vastgesteld voor aankopen tot 100 m². Daarboven zal de uitgifteprijs gebaseerd worden op een taxatie van het perceel voor toevoeging en na toevoeging van het strook openbaar groen.

Nu in onderliggende nota de omschrijving voor snippergrond is verwoord als “*Perceeltjes openbare ruimte die direct grenzen aan particulier gebied en niet groter zijn dan 50 m²*” ligt het voor de hand de verkoopprijs voor openbaar groen ook tot een uitgifte van 50m² te laten gelden. Bij uitgiftes boven de 50 m² is er geen sprake meer van snippergrond en zal de verkoopprijs gebaseerd worden op een taxatie van het perceel voor toevoeging en na toevoeging van het perceel grond.

De jaarlijkse indexeringen meegenomen is de uitgifteprijs voor snippergrond in 2010 € 120,23 per m².

4.2 Verhuur

In het geval van verhuur van openbaar groen is, met de vaststelling van de nota grondprijsbeleid in 2007, de huurprijs per jaar vastgesteld op € 4,64 per m² per jaar. Dit komt overeen met 4% (rekenrente Gemeente Weesp) per jaar over de uitgifteprijs bij verkoop van openbaar groen.

Met de jaarlijkse indexeringen meegenomen is de huurprijs in 2010 € 4,81 per m² per jaar.

5. Overeenkomst

Als er na zorgvuldige afweging besloten is een strook grond te verkopen dan wel te verhuren, dan kan een overeenkomst met de betreffende bewoner afgesloten worden.

5.1 De koopovereenkomst

In de koopovereenkomst worden de voorwaarden en bedingen opgenomen waartegen de verkoop kan plaatsvinden. Na ondertekening van de overeenkomst zal de akte van levering worden opgemaakt door de notaris en zal de juridische overdracht plaatsvinden.

Een opzet van een koopovereenkomst is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd.

5.2 De huurovereenkomst

De huurovereenkomst geeft de voorwaarden aan waartegen grond kan worden gehuurd.

In bijlage 2 treft u een opzet van een huurovereenkomst aan.

De bijgevoegde overeenkomsten zullen als standaard gebruikt worden bij de verkopen/verhuren die na de vaststelling van onderliggend beleid worden overeengekomen. Uiteraard is het mogelijk om per individueel geval bijzondere, alleen voor die situatie geldende, bepalingen in de overeenkomst op te nemen.

6. Oneigenlijke ingebruikname gemeentelijk (grond)eigendom

Regelmatig wordt geconstateerd dat openbaar groen dan wel andersoortig gemeentelijk (grond)eigendom in gebruik is genomen door particulieren zonder dat daar een overeenkomst aan ten grondslag ligt. Niet altijd is dit een bewuste actie, soms hebben particulieren het perceel inclusief gemeentegrond van de vorige bewoner overgenomen.

Bedoelde ingebruikname kan bestaan uit, onder meer:

- Het betrekken van de grond bij de tuin door het afbakenen met schuttingen, muurtjes of groenhagen etc.;
- Het (ogenschijnlijk) betrekken van de grond bij de tuin door de gemeentegrond te beplanten, te betegelen dan wel met grond te bedekken met grind, gelijk aan de inrichting van de particuliere tuin;
- Het beplanten van openbare grond met groen anders dan “het gemeentelijk groen”, dan wel het plaatsen van andersoortige obstakels, maar met “inachtneming” van de eigendomsgrenzen.

Dit oneigenlijk grondgebruik is als zeer onwenselijk aan te merken, vanuit een aantal oogpunten, namelijk:

1. het verlies van gemeentelijk eigendom;
2. de verkeersveiligheid;
3. het beheer en het behoud van het karakter van het openbaar groen.

6.1 *Verlies gemeentelijk eigendom*

Wanneer de gemeente geen (juridische) stappen onderneemt tegen het oneigenlijk gebruik van haar eigendom, loopt zij het risico het eigendom van de grond door verjaring kwijt te raken aan de bezitter.

Verjaring is een bij wet vastgestelde termijn waarna een nieuw recht ontstaat en/ of een bestaand recht verloren gaat. Zo zijn er voor in bezit (gebruik) genomen gronden in het Burgerlijk Wetboek termijnen opgenomen waarbinnen een eigenaar, bijvoorbeeld de gemeente, haar (eigendoms)recht moet doen gelden bij de bezitter. Doet de gemeente dat niet, dan verliest zij het recht om in gebruik genomen grond op te eisen als eigendom en vervalt het eigendom aan de bezitter. Een verjaringstermijn begint pas te lopen vanaf het moment dat iemand gemeentegrond in bezit neemt; bij tussentijdse overdracht loopt dit door.

Er bestaan twee vormen van verjaring: verkrijgende en bevrijdende verjaring. Beide vormen van verjaring kunnen resulteren in overgang van het eigendomsrecht naar de bezitter. De voorwaarden die gesteld worden zijn echter verschillend.

6.1.1 Verkrijgende verjaring

Bij verkrijgende verjaring krijgt de bezitter van de grond na verloop van een bepaalde periode automatisch het eigendomsrecht van die grond en wordt daarmee de nieuwe eigenaar. De periode die hiervoor staat is 10 jaar, indien aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

1. Ononderbroken bezit
De bezitter moet het stukje grond gedurende 10 jaar ononderbroken gebruiken en in zijn bezit hebben (zonder overeenkomst met de eigenaar);
2. Privé
De bezitter moet de grond gedurende die periode voor zichzelf gebruikt en ingericht hebben, zodat het de uiterlijke kenmerken draagt van een stukje privé-eigendom;

3. Te goeder trouw

De bezitter moet zich al die tijd als eigenaar hebben beschouwd en heeft niet geweten/kunnen weten van het oneigenlijke gebruik. Mocht de bezitter te goeder trouw gedurende de verjaringstermijn (10 jaar) er achter komen dat hij geen eigenaar van de grond is, dan blijft de verkrijgende verjaring doorlopen totdat deze wordt gestuit.

Hoe een lopende verjaringstermijn kan worden gestuit, wordt toegelicht in § 6.1.3.

Om verkrijgende verjaring te voorkomen is het van belang dat de gemeente kan aantonen dat:

- zij eigenaar van de grond is en dat de gemeente zich als zondanig kenbaar maakt;
- de gebruiker een schriftelijk overeenkomst heeft en/ of een periodieke vergoeding betaalt voor het gebruik van de grond;
- de bezitter is gemaand de grond terug te geven aan de gemeente.

6.1.2 Bevrijdende verjaring

In de wet (boek 3 Burgerlijk Wetboek) staat bepaald dat een eigenaar van een onroerende zaak gedurende 20 jaar kan vorderen dat het bezit van zijn zaak door een ander wordt opgeheven. Als de eigenaar de termijn van 20 jaar laat verlopen verjaart zijn vordering tot opheffing van het bezit en kan de bezitter het eigendomsrecht verkrijgen als hij daar aanspraak op maakt. Hierbij speelt geen rol of het bezit te goeder trouw of te kwader trouw heeft plaatsgevonden.

Om bevrijdende verjaring te kunnen voorkomen is het van belang dat de gemeente kan aantonen dat zij tijdig:

- oneigenlijk in gebruik genomen gronden legaliseert (waar mogelijk);
- oneigenlijk in gebruik genomen gronden terug vordert in die gevallen dat legalisatie niet mogelijk is;
- juridische stappen onderneemt als bovenstaande acties geen resultaat hebben.

6.1.3 Stuiting van verjaring

Een lopende verjaringstermijn kan op verschillende manieren worden afgebroken (stuiting):

1. Bezitsverlies

Dit is het geval als de bezitter de grond vrijwillig teruggeeft aan de gemeente.

2. Erkenning

De bezitter erkent dat de gemeente de rechtmatige eigenaar van de grond is en dit is vastgelegd. Bijvoorbeeld in een brief of een overeenkomst.

3. Schriftelijke aanmaning

De gemeente verstuurt een brief waarin zij haar recht opeist en de bezitter aanmaant de grond terug te geven dan wel te erkennen dat de gemeente de rechtmatige eigenaar van de grond is. De aanmaning dient wel bewijsbaar te zijn, bijvoorbeeld door de brief aangetekend te verzenden. Dit levert dan een voorwaardelijke stuiting van maximaal 6 maanden op. Als binnen deze periode de grond niet wordt terug gegeven dan wel het eigendomsrecht van de gemeente niet is erkent, dan zal de gemeente een eis tot rechtsovername in moeten dienen.

4. Daad van rechtsvervolgning

Met een eis tot rechtsovername of eventueel andere juridische stappen, zal de gemeente haar eigendomsrecht in rechte doen gelden en de grond in een civiele procedure terugvorderen.

6.2 *Verkeersveiligheid*

Met name het oneigenlijk grondgebruik van bermen welke deel uitmaken van de openbare weg of ander zogenaamd verkeersgroen heeft gevolgen voor de verkeersveiligheid aldaar.

Indien er schade ontstaat aan bezittingen van derden als gevolg van de geplaatste en door de gemeente “gedoogde” obstakels, dan kan de gemeente als wegenbeheerder, in bepaalde gevallen, aansprakelijk zijn voor die schade. Daarnaast kan door het plaatsen van beplanting en/ of erfafscheidingen het zicht van de weggebruiker worden bemoeilijkt, waardoor de verkeersveiligheid in het gedrang komt.

6.3 *Beheer en het behoud van het karakter van het openbaar groen*

Door het plaatsen van obstakels op of het in gebruik nemen van gemeentelijk eigendom kan het onderhoud van het openbaar groen worden bemoeilijkt.

Bepaalde stukken zijn voor de gemeente niet of moeilijk bereikbaar en/ of moeten worden “nabewerkt” wat extra kosten met zich meebrengt. Daarnaast wordt het eenduidige karakter van de inrichting van het openbaar groen aangetast als gevolg van het her en der plaatsen van beplanting, paaltjes en/ of ander obstakels door derden.

7 Aanpak oneigenlijk grondgebruik

Om de in het vorige hoofdstuk uitvoerig besproken redenen ligt een gereguleerde aanpak voor de hand. De gemeente heeft daartoe het volgende instrumentarium tot haar beschikking:

1. Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

De gemeente zou kunnen overgaan tot publiekrechtelijke handhaving op grond van de APV.

- Artikel 2:10 van de APV verbiedt een ieder de weg of een weggedeelte anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, als:
 - a. het beoogde gebruik schade toebrengt aan de weg, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en/of veilig gebruik daarvan, dan wel 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;
- Artikel 4:21 van de APV stelt dat het verboden is om in een voor publiek toegankelijk park of plantsoen of in bij de gemeente in onderhoud zijnde groenstroken, grasperken of bloembakken enige schade toe te brengen aan een boom of een bloem- of heesterperk dan wel aldaar bloemen te plukken;
- En artikel 5:39 van de APV verbiedt het gebruik van een weggedeelte, openbaar groen of grond met een openbare bestemming anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

2. Bestemmingsplan

In andere gevallen is wellicht handhaving op grond van het bestemmingsplan mogelijk. Indien een particulier een stuk openbaar groen, wat als zodanig is bestemd, bij zijn/ haar tuin betreft dan wordt dat gebruikt in strijd met het bestemmingsplan

3. Privaatrecht

Daarnaast het de gemeente, als eigenaar, op grond van het Burgerlijk Wetboek het recht opheffing van het oneigenlijk bezit van haar grond te vorderen. Daarnaast is de gemeente, wederom als eigenaar zijnde, immer gerechtigd om (onderhouds)werkzaamheden aan haar eigendom te (laten) verrichten.

Wat betreft de beëindiging van het oneigenlijk gebruik/ bezit, ligt een tweeledige aanpak voor de hand.

7.1 *Oneigenlijk gebruik waarbij de eigendomsgrens "in acht wordt genomen"*

Hierbij gaat met name om het plaatsen van obstakels en/ of groen op of in grond in gemeentelijk eigendom. Bij een dergelijke gebruik is het vaak moeilijk te bepalen wie de "overtreder" is. Een wijk-/ buurtbrede aanpak, waarbij de obstakels worden verwijderd door de gemeente in het kader van onderhoud en beheer van gemeentelijk eigendom, ligt dan ook voor de hand.

Voorafgaand aan de werkzaamheden zullen de bewoners op verschillende manieren worden geïnformeerd:

1. Algemene bekendmaking

Op de gemeentepagina van het WeesperNieuws en op de internetsite van de gemeente zal het voornemen van het college van burgemeester en wethouders bekend gemaakt worden, om in week “X” in wijk “Y” grootschalig onderhoud en beheer te plegen aan het gemeentelijk openbaar groen. Buurtbewoners zullen daarin worden verzocht de door hen aangebrachte obstakels en beplanting te verwijderen. Tevens wordt aangegeven dat indien de gemeente tijdens de “opruimactie” onverhoopt nog, niet door de gemeente aangebracht, obstakels en beplanting aantreft deze zullen worden verwijderd, waarbij dan ook de eventuele waarde die de beplanting en/ of het voorwerp vertegenwoordigd verloren zal gaan en niet door de gemeente vergoed zal worden. Een concept van een dergelijke bekendmaking vindt u als bijlage 3 bijgevoegd.

2. Brief buurtbewoners

Naast de algemene bekendmaking zullen buurtbewoners over de werkzaamheden worden geïnformeerd door middel van een brief die huis-aan-huis bezorgd wordt.

3. Wijkoverleg

Het wijkoverleg van de betreffende wijk wordt geïnformeerd over de op handen zijnde opruimactie.

Nadat er in een wijk/ buurt een dergelijke “opruimactie” heeft plaats gevonden, is er sprake van een “blanco situatie” waarna vervolgens nieuwe overtredingen kunnen en zullen worden gehandhaafd middels een formele aanschrijvingsprocedure, eventueel met toepassing van bestuursdwang.

Bij oneigenlijk gebruik van gemeentegrond waarbij de eigendomsgrens wel in acht wordt genomen loopt de gemeente niet het risico dat er sprake is van verjaring omdat er geen sprake is van bezit. In de jurisprudentie is de afgelopen jaren gebleken dat enkele op zichzelf staande machtsuitoefening, zoals het vervangen van wat struiken of iets bijplanten, niet voldoende zijn om van inbezitneming te kunnen spreken. Het in gebruik genomen stuk grond dient de uiterlijke kenmerken te dragen van een stukje privé-eigendom;

7.2 Oneigenlijk gebruik waarbij de eigendomsgrens niet “in acht wordt genomen”

Het gaat hierbij met name om vergroting van de tuin door particulieren. Hierbij is individueel redelijk tot goed te bepalen door wie de “overtreding” is begaan. De kans bestaat dat de huidige bewoner zich niet bewust is van de onrechtmatigheid van het gebruik, omdat reeds (één van) de vorige eigenaren de grond oneigenlijk in bezit heeft genomen.

1. Aangetekende brief

De “overtreders” worden geïnformeerd over het geconstateerde (oneigenlijk) gebruik. Men wordt, indien op grond van uitgiftecriteria afstoten mogelijk is, de mogelijkheid geboden de grond aan te kopen tegen de daarvoor geldende voorwaarden en condities.

Is uitgifte niet mogelijk dan wordt men direct verzocht het bezit te staken en de eventueel aangebrachte voorzieningen te verwijderen.

2. Verwerken reacties

Indien niet binnen een redelijke termijn wordt gereageerd dan wel indien men kenbaar maakt de grond niet te willen aankopen, dan wordt men (opnieuw) verzocht het bezit te staken en de eventueel aangebrachte voorzieningen te verwijderen.

Indien men kenbaar maakt akkoord te gaan met een eventuele aankoop, zal de daarvoor geëigende procedure worden gevolgd.

3. Juridische toetsing

Indien blijkt dat het bezit/ gebruik niet binnen een redelijke termijn is gestaakt en de voorzieningen nog aanwezig zijn op de gemeentelijke grond dan zal per geval bekeken worden of overgegaan wordt tot een formele aanschrijvingsprocedure starten met de mogelijkheid van bestuursdwang op grond van overtreding bestemmingsplan of de APV en/ of tot het instellen van een rechtsvordering wordt overgegaan.

Bij het maken van de keuze zal in overweging genomen moeten worden wanneer de verjaringstermijn afloopt. Want een bestuursrechtelijke aanpak zorgt er niet voor dat de verjaring wordt gestuit, terwijl ook na de bestuursdwangprocedure nog een beroep op verjaring voor de civiele rechter kan worden gedaan. (zie r.o. 2.3.1. uitspraak van 30 juli 2008 afd. rechtspraak van de Raad van State over bestuursdwang toegepast door de gemeente Alkmaar) Loopt de verjaringstermijn tegen het einde dan zal direct de civiele weg worden ingeslagen om verlies van het gemeentelijk eigendom door verjaring te voorkomen.

8 Besluitvorming

In voorgaande hoofdstukken van deze notitie ligt een aantal besluiten verscholen die voortvloeien uit de vaststelling van deze nota. Voor uw informatie treft u hieronder een overzicht aan van bedoelde besluiten.

Algemene uitgangspunten

Onder snippergrond wordt verstaan: “Perceeltjes openbare ruimte die direct grenzen aan particulier gebied en niet groter zijn dan 50 m².”

Gemeentegronden die niet voor de uitoefening van de gemeentelijke taak nodig zijn, komen in principe voor “afstoting” in aanmerking.

Afwijzingsgronden

Een aanvraag tot verkoop of verhuur wordt in ieder geval afgewezen indien:

- het perceel niet voldoet aan de omschrijving snippergrond;
- het perceel deel uitmaakt van de structurele groenvoorziening van de gemeente;
- uitgifte van het perceel leidt tot versnippering van de openbare ruimte;
- de grondsnipper een (beoogde) functie heeft in de openbare ruimte, bijv. structurele groenvoorziening of als verkeersroute (voet-/ fietspad);
- de grond in eigendom van de gemeente dient te blijven vanwege een beoogde bestemming in toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals nieuwe (uitbreidings-) bouwlocaties maar ook voor de (her)inrichting van het openbaar gebied (verkeersontsluitingen, parkeren etc.);
- uitgifte van de grond zal leiden tot belemmering van het (uit)zicht van gebruikers van de openbare ruimte of burelen;
- uitgifte van de grond een beperking van de ruimtelijke beleving zal veroorzaken;
- uitgifte van de grond ten koste gaat van parkeerplaatsen in het openbaar gebied;
- door de uitgifte van de grond de verkeersveiligheid in het geding komt;
- sociaal onveilige situaties kunnen ontstaan door de verkoop;
- precedentwerking uitgaat van de eventuele verkoop, wat zou kunnen leiden tot een ongewenste stroom andere aanvragen;
- een recht van overpad is gevestigd op het perceel;
- een (openbare) nutsvoorziening op het perceel aanwezig is;
- er kabels en/ of leidingen in de snippergrond aanwezig zijn (anders dan huisaansluitingen);
- op of binnen 2 meter uit de uit te geven grond bomen staan;
- binnen 5 meter van een hoofdwatergang (sloot);
- het minder dan 5 jaar geleden is dat de wijk waar de grond gelegen is woonrijp is gemaakt.

Grond bij voormalige huurwoningen

Na positieve uitkomst van toetsing aan de vastgestelde uitgiftecriteria, zullen eigenaren van voormalige huurwoningen in de gelegenheid worden gesteld om de verhuurde grond aan te kopen. Is de eigenaar niet genegen tot aankoop over te gaan wordt verhuur beëindigd omdat niet meer aan het criterium “verhuur bij huurwoning” wordt voldaan.

Uitgiftes boven 50 m²

Bij uitgiftes boven de 50 m² is er geen sprake meer van snippergrond en zal de verkoopprijs, in afwijking van het grondprijnsbeleid van de gemeente Weesp, gebaseerd worden op een taxatie van het perceel voor toevoeging en na toevoeging van het perceel grond.

Standaard overeenkomsten

De in bijlage 1 en 2 bijgevoegde overeenkomsten als standaard te gebruiken bij verkoop c.q. verhuur van snippergrond.

Oneigenlijk grondgebruik waarbij eigendomsgrens “in acht wordt genomen”

Dergelijk oneigenlijke grondgebruik beëindigen met een wijk-/ buurtbrede aanpak, waarbij de obstakels worden verwijderd door de gemeente in het kader van onderhoud en beheer van gemeentelijk eigendom.

Hierna is er sprake van een nul-situatie waarna nieuwe overtredingen kunnen en zullen worden gehandhaafd middels een formele aanschrijvingsprocedure eventueel met toepassing van bestuursdwang.

Oneigenlijk grondgebruik waarbij eigendomsgrens niet “in acht worden genomen”

Indien mogelijk wordt de grond te koop aangeboden.

Indien uitgifte niet mogelijk is of men niet tot aankoop wenst over te gaan dan zal men schriftelijk gemaand worden tot beëindiging van het bezit. Indien daar geen gehoor aan gegeven wordt, zal per geval bekeken worden of het bestuursrechtelijke pad wordt ingeslagen en/ of een civielrechtelijke aanpak met het oog op stuiting van de verjaringstermijn aan de orde is.

Bijlage 1

KOOPOVEREENKOMST

De gemeente Weesp, vertegenwoordigd door de heer B. Horseling, burgemeester, de gemeente vertegenwoordigende ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weesp d.d. ... 20..., nr. BB12/20../...;

hierna te noemen “de gemeente”;

en

De heer/ mevrouw , woonachtig te Weesp;

hierna te noemen “de koper”;

Verklaren te sluiten een overeenkomst van verkoop en koop onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1 Omschrijving van de onroerende zaak

De gemeente verkoopt aan de koper, gelijk de koper van de gemeente koopt, een perceel gelegen ... te Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie ... , nr. ... (ged.), groot ... m², zoals aangegeven op bijgevoegde situatietekening (bijlage 1) partijen zonder verdere omschrijving genoegzaam bekend.

Artikel 2 Koopsom

De koopsom voor het in artikel 1 omschreven perceel bedraagt in totaal € ... exclusief overdrachtsbelasting (kosten koper).

Artikel 3 Levering

- a. Het in artikel 1 bedoelde perceel wordt door de gemeente geleverd op de datum van het passeren van de notariële akte in de staat waarin het zich bevindt bij het tot stand komen van deze overeenkomst.
- b. Het perceel zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van hypotheken van beslagen en van inschrijvingen daarvan. Daarnaast wordt het registergoed overgedragen met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.

- c. Er zijn aan verkoper geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:251 en volgende van het Burgerlijk Wetboek bekend dan uit de openbare registers van het Kadaster eventueel zullen blijken.
- d. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven alsmede die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/ of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 4 Gesteldheid van de bodem (DIT ARTIKEL WORDT EVT AANGEPAST AFHANKELIJK VAN DE BODEMSITUATIE TER PLEKKE)

- a. Het feitelijk gebruik en het historisch gebruik van de in eigendom over te dragen gronden in overweging nemende, gaan beide partijen akkoord met het feit dat er geen onderzoek zal worden verricht betreffende de gesteldheid van de bodem en/ of het grondwater.
- b. In 2007 zijn er bodemkwaliteitskaarten voor de gemeente Weesp vastgesteld. Uit de bodemkwaliteitskaarten blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen verkoop en het beoogde gebruik van de grond.
- c. In de akte van levering zal een verklaring van beide partijen opgenomen worden, inhoudende dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de gronden dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven het gebruik van de grond dat daarmee - blijkens de intenties van deze overeenkomst - wordt beoogd kunnen beperken of die in het bijzonder schadelijk zijn te achten voor de gebruikers van de te realiseren bebouwing en/ of het milieu of die anderszins onaanvaardbaar zijn.
- d. Evenmin hebben partijen, gezien het voorafgaande gebruik van de gronden, voor zover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
- e. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 5 Passeren notariële akte

- a. De juridische overdracht van de grond alsmede de betaling van de koopsom, alle bijkomende kosten en de eventueel verschuldigde belastingen vindt plaats uiterlijk binnen een termijn van twee maanden na de datum van ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen, ten overstaan van een notaris of diens plaatsvervanger van notariskantoor
- b. Indien niet binnen de vooromschreven termijn de overdracht heeft plaatsgevonden door het nalaten van één van de partijen, heeft de wederpartij het recht om aan de nalatige partij wettelijke rente over de koopsom in rekening te brengen over de termijn van de nalatigheid. Deze rente dient voordat de notariële overdracht van de grond plaatsvindt, voldaan te zijn.
- c. De koper mag de grond niet eerder in gebruik nemen dan nadat de juridische overdracht van de grond heeft plaatsgevonden.

Artikel 6 Over- en ondermaat

Verskil van de in de akte van levering genoemde over te dragen grootte met de kadastraal gemeten grootte zal geen grond opleveren tot ontbinding van de overeenkomst. De eventuele over- of ondermaat kan geen aanleiding geven tot enige verrekening.

Artikel 7 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overeenkomst van verkoop en koop en van de levering, waaronder begrepen de kosten van de notaris en het kadaster zijn voor rekening van de koper. Deze lasten zullen worden verrekend bij het transport.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen vanaf de dag van het passeren van de akte van overdracht voor rekening van de koper, ongeacht de tenaamstelling van de aanslagen. Deze lasten zullen worden verrekend bij het transport.

Artikel 8 Gebruik

- a. Het beoogde gebruik van het verkochte perceel, als tuingrond, zal door de koper of door andere rechthebbenden krachtens zakelijk of persoonlijk recht niet gewijzigd worden.
- b. De verplichting het gebruik niet te wijzigen zal als kwalitatieve verplichting in de akte van overdracht vastgelegd worden of, ingeval dit niet mogelijk blijkt te zijn, als erfdiensbaarheid.
- c. Bij elke vervreemding van het verkochte, zowel in economische als in juridische zin of bij vestiging van zakelijke rechten, daarop uitgezonderd hypotheek, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, dienen deze verkoopvoorwaarden alsmede de eventueel bijzondere bepalingen, gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, aan elke opvolgende rechtverkrijgende te worden opgelegd.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen toestemming verlenen het registergoed voor andere doeleinden te gebruiken. Deze toestemming kan voor bepaalde tijd of tot wederopzegging worden verleend en daaraan kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
- e. De in lid d bedoelde toestemming laat onverlet de verplichting van koper om zorg te dragen voor het verkrijgen van een voor het bouwwerk benodigde bouwvergunning.

Artikel 9 Overmacht

- a. Indien en zodra een partij, wegens niet aan haar toe te rekenen omstandigheden, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet gehouden kan worden aan haar verplichtingen uit deze overeenkomst, dient zij de wederpartij daarvan onmiddellijk per aangetekende brief in kennis te stellen.
- b. Indien één van de partijen een beroep doet op het in lid a gestelde, treden partijen onmiddellijk met elkaar in overleg om vast te stellen of dat beroep terecht wordt gedaan en zo ja, op welke wijze de gevolgen daarvan zullen worden geregeld. Daarbij zullen zij in redelijkheid beslissen welke van de navolgende mogelijkheden zullen worden aangewend:
 - Gehele of gedeeltelijke opschorting van de uitvoering van de overeenkomst;
 - Wijziging van de overeenkomst of een gedeelte daarvan;
 - Gehele of gedeeltelijke beëindiging van de overeenkomst.
- c. Indien de uitvoering van de overeenkomst als gevolg van overmacht geheel of gedeeltelijk wordt beëindigd, blijven de gevolgen daarvan, tenzij hierna anders is bepaald, voor rekening en risico van die partij bij wie deze gevolgen opkomen.

- d. De gemeente is, onverminderd het overige in deze overeenkomst bepaalde, niet aansprakelijk voor noch gehouden aan het betalen van enige vergoeding aan de koper voor schade, interesten en/ of gedeelde winst, welke een gevolg is van overmacht.
- e. Indien partijen in geval van overmacht besloten hebben om de uitvoering geheel of gedeeltelijk op te schorten, zullen zij – indien en zodra te voorzien is dat die opschorting zonder nader ingrijpen meer dan 12 maanden zal gaan duren – opnieuw met elkaar in overleg treden om een nadere gepaste oplossing te vinden.

Artikel 10 Niet nakoming

- a. Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald omtrent de beëindiging van deze overeenkomst, is elke partij gerechtigd om indien haar wederpartij deze overeenkomst, anders dan vanwege overmacht, niet of gedeeltelijk niet nakomt deze nalatige wederpartij bij aangetekend schrijven in gebreke te stellen. Indien in dat geval de nalatige partij niet binnen de daarvoor in redelijkheid gestelde termijn haar wanprestatie herstelt dan wel een aanvang heeft gemaakt met dat herstel, zal zij in verzuim zijn en ontstaat voor de andere partij het recht om in rechte nakoming dan wel ontbinding te vorderen, één en ander onverminderd haar recht op volledige vergoeding van alle schade en kosten.
- b. Het in lid a van dit artikel bepaalde laat onverlet het recht voor elk der partijen de nalatige partij een boete c.q. een dwangsom op te leggen overeenkomstig het in artikel 11 bepaalde.

Artikel 11 Boete/ dwangsom

- a. Onverminderd de verplichting van partijen om alle voorwaarden na te leven, kan elk der partijen bij niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in de overeenkomst, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, de nalatige partij een boete opleggen van maximaal € 10.000,--.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- c. De hoogte van de in lid a van dit artikel genoemde boete zal iedere vijf jaar geïndexeerd worden, gerekend vanaf het moment van ondertekening van deze overeenkomst, conform de reeks voor werknemersgezinnen van het Centraal Bureau voor de Statistiek of een daarvoor in de plaats tredende reeks.

Artikel 12 Geschillen

- a. Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.
- b. Elk geschil betreffende de totstandkoming, de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst of andere overeenkomsten die daaruit mochten voortkomen, alsmede elk ander geschil ter zake van of in verband met deze overeenkomst, hetzij juridisch hetzij feitelijk zal voorgelegd worden aan de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam.
- c. Een geschil is aanwezig indien één der partijen zulks stelt. De betreffende partij deelt zulks zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is schriftelijk aan de andere partij mede, waarbij een met redenen omklede opgave van de geschilpunten wordt gedaan.

Artikel 13 Termijnwet

Op de in deze overeenkomst gemelde termijn is de Algemene Termijnwet van toepassing.

Artikel 14 Domicilie

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen beide partijen domicilie te Weesp.

Artikel 15 Bijlage(n)

Aan deze overeenkomst zijn de navolgende bijlagen verbonden, die geacht worden van de overeenkomst een onlosmakelijk onderdeel uit te maken:

Bijlage 1: situatietekening

Aldus overeengekomen te Weesp,

d.d.
Gemeente Weesp,

d.d.
koper

2007

Vertegenwoordigd door
de heer B. Horseling

.

Bijlage 2

HUUROVEREENKOMST OPENBAAR GROEN

De gemeente Weesp, vertegenwoordigd door de heer B. Horseling, burgemeester, de gemeente vertegenwoordigende ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet,

hierna te noemen “de gemeente”;

en

... woonachtig aan ..., ... te Weesp;

hierna te noemen “de huurder”;

Verklaren te sluiten een overeenkomst van verhuur en huur onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1 Omschrijving van de onroerende zaak

De gemeente verhuurt aan de huurder een strook grond van het kadastrale perceel bekend als Gemeente Weesp, sectie ... nummer ..., van ca. ... m², direct grenzend aan het perceel plaatselijk bekend als ..., ... te Weesp, zoals op bijgevoegde tekening weergegeven, hierna te noemen “het gehuurde”.

Artikel 2 Gebruik

- a. Huurder dient het gehuurde, gedurende de gehele duur van de overeenkomst daadwerkelijk, behoorlijk en zelf uitsluitend te gebruiken als tuin. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde bomen te planten.
- b. Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens de gemeente gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde.
- c. Huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhoud of gebruik aan derden af te staan.
- d. Huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, alsmede bij het beëindigen van het gebruik het gehuurde geheel ontruimd (ontdaan van beplanting ed.), onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) aan de gemeente (of diens vertegenwoordiger) op te leveren, tenzij het de gemeente vooraf bekend is dat de opvolgende huurder(s) de huurovereenkomst voortzet en hiertoe een gebruiksovereenkomst heeft aangegaan.
- e. Het is de huurder niet toegestaan op het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zichzelf of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen.

Artikel 3 Duur en beëindiging van de overeenkomst

- a. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
- b. De beëindiging van de huurovereenkomst zal schriftelijk door de huurder aan de gemeente kenbaar worden gemaakt, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

- c. Beëindiging door de gemeente zal schriftelijk aan de huurder kenbaar worden gemaakt in het geval dat:
1. er sprake is van niet nakoming van de in deze gebruiksovereenkomst opgenomen voorwaarden zonder opzegtermijn, conform het gestelde in artikel 5;
 2. het algemeen belang dit vereist met een opzegtermijn van drie maanden;

Artikel 4 Huurprijs en huurprijswijziging

- a. De vergoeding, bestaande uit een vaste vergoeding en een recognitie, wordt vastgesteld voor de periode van 1 jaar, ingaande op 1 januari van ieder jaar en is bij vooruitbetaling verschuldigd.
- b. De vergoeding over 2009 bestaat uit:
1. een vaste vergoeding van € 22,69 voor perceptiekosten;
 2. een recognitie van € 2,64 per m².
- c. De recognitie wordt jaarlijks verhoogd met een percentage gelijk aan de verhoging van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie van het voorafgaande jaar.
- d. Bij tussentijdse beëindiging van de gebruiksovereenkomst wordt de recognitie naar rato vastgesteld.

Artikel 5 Niet- nakoming

- a. Indien de huurder, na sommatie, nalatig blijft in de nakoming van enige verplichting, die op grond van de wet, de plaatselijke verordeningen en gebruiken en/of deze overeenkomst op hem rust, heeft de gemeente het recht hem aan te zeggen, dat zij de huur onmiddellijk tussentijds beëindigt. Dit zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst vereist zal zijn. Deze aanzegging kan ook reeds voorwaardelijk plaatsvinden bij de eventuele sommatie, namelijk voor het geval aan deze geen gevolg gegeven wordt. De kosten van sommatie en aanzegging komen voor rekening van de huurder, de eerste ook wanneer na ontvangst daarvan de huurder alsnog aan zijn verplichtingen voldoet.
- b. De kosten zowel in als buiten rechten door de gemeente gemaakt door overtreding of niet-nakoming door de huurder van een der bepalingen van deze overeenkomst, zijn voor rekening van de huurder.
- c. Huurder zal gehouden zijn aan de gemeente te vergoeden alle schade door de gemeente te lijden door de in de vorige leden bedoelde nalatigheden en/of door de tussentijdse beëindiging van de huur, zoals in lid a. bedoeld. Dit onverminderd de gehoudenheid van de huurder tot nakoming van die verplichtingen welke tot aan de beëindiging van de huur voor hem zullen zijn ontstaan.
- d. Door voornoemde bepalingen wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van de gemeente om op grond van de wet wegens wanprestatie van de huurder in rechte ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadevergoeding.

Artikel 6 Bijlage

Aan deze overeenkomst is de navolgende bijlage verbonden, die geacht wordt van deze overeenkomst een onlosmakelijk onderdeel uit te maken:

Bijlage 1: situatietekening

Bijlage 3

Werkzaamheden openbaar groen in de wijk ... vanaf week ...

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat het team wijkbeheer met ingang van week ... werkzaamheden zal verrichten, in het kader van het onderhoud en het behoud van het openbaar groen, in de wijk ...

Geconstateerd is dat er in de wijk op diverse plaatsen sprake is van gebruik van grond in gemeentelijk eigendom door particulieren, zonder dat daarvoor toestemming van de gemeente is verkregen. Voordat met de werkzaamheden gestart wil het college een ieder die zelf beplanting en/ of andere voorwerpen in het gemeentelijk groen heeft aangebracht in de gelegenheid stellen deze zelf te verwijderen en het (oneigenlijk) gebruik van gemeentelijk eigendom te beëindigen.

Een ieder die zelf beplantingen, bestratingen en/ of andere voorwerpen in de gemeentelijke grasbermen heeft aangebracht, wordt vriendelijk verzocht deze te verwijderen. Indien tijdens de werkzaamheden alsnog illegaal in de berm aanwezige materialen worden aangetroffen zullen deze worden verwijderd. Aangezien men thans in de gelegenheid wordt gesteld om tijdig eventuele eigendommen zelf te verwijderen, aanvaardt de gemeente geen enkele aansprakelijkheid voor het eventueel verlies van waarde als gevolg van de werkzaamheden.

Indien na de uitvoering van de werkzaamheden in de wijk opnieuw geconstateerd wordt dat voorwerpen en/ of beplantingen zijn aangebracht in gemeentelijk (grond)eigendom, zal tegen die nieuwe overtredingen opgetreden worden. Dit desnoods met toepassing van bestuursdwang, wat inhoudt dat dan de door de gemeente gemaakte kosten, tot beëindiging van de overtreding, zullen worden verhaald op de overtreder.

Naast deze aankondiging zullen de bewoners van de wijk ... per brief afzonderlijk geïnformeerd worden. Wij hopen op de medewerking bij en begrip voor onze werkzaamheden tot herstel en behoud van het openbaar groen binnen onze gemeente.

- - -