

## ***Foutje bedankt!* Gemeentegrond kopen met “bestemmingsvlekje”**

### **Groenstrook verkopen aan particulieren**

Veel dossiers van illegaal grondgebruik kunnen worden gesloten door verkoop van de grond. Dat is een prima oplossing voor gronden die reeds in gebruik zijn bij bijvoorbeeld een nabuur en die een gemeente niet (langer) nodig heeft voor haar taakuitoefening. Ook zonder illegaal grondgebruik is het natuurlijk mogelijk om openbare gronden te verkopen. Dat kan prettig zijn voor de gemeentelijke begroting in deze financieel soms barre tijden.

### **Openbare grond of particulier eigendom?**

Openbare grond kan door verkoop in particuliere handen terecht komen. Echter, de openbaarheid van een onroerende zaak wordt in veel gevallen niet uitsluitend bepaald door de eigendomsituatie, maar vaak ook door de bestemming. Een gemeente die een strook grond verkoopt, dient er rekening mee te houden dat zo'n strook grond beperkingen kan hebben vanwege bijvoorbeeld de bestemming die er op rust.

Wil de nieuwe eigenaar de grond optimaal kunnen gebruiken, dan zal vaak ook het bestemmingsplan moeten worden aangepast.

### **Uitspraak Raad van State**

De Raad van State heeft op 29 juni 2011 in hoger beroep uitspraak gedaan over een zaak in de gemeente Teylingen.

De gemeente verkoopt in 2008 een strook gemeentegrond aan een inwoner van Warmond, die naast de strook woont. Het jaar daarop krijgt de gemeente een verzoek tot handhaving van een overbuurman. De overbuurman is niet gelukkig

met de erfafscheiding die op de voormalige gemeentegrond wordt opgericht. De erfafscheiding had niet alleen geen bouwvergunning, maar bleek ook nog eens in strijd te zijn met de geldende bestemming »groenvoorziening«.



### **Beginselplicht tot handhaving**

Ach, vond de gemeente, het ging hier om een kruimelgeval. En er was een nieuw bestemmingsplan in de maak, waardoor de erfafscheiding mogelijk inpasbaar zou worden. En in de afweging van de belangen van de buurman enerzijds en de nieuwe eigenaar anderzijds, gaven die van de laatste de doorslag.

De Haagse rechtbank was het niet met de gemeente eens en vond dat de gemeente haar huiswerk over moest maken. De gemeente werd nog eens uitgelegd dat er sprake was van een te nonchalante uitleg van de beginselplicht tot handhaving. Bovendien, legalisering van het hek was (nog) niet aan de orde: het nieuwe bestemmingsplan was nog niet eens ter inzage gelegd. En een hek van 1.80 meter hoog is bepaald geen kruimelgeval, vond de Haagse rechtbank.

De gemeente maakte haar huiswerk opnieuw en

nam wederom een beslissing op bezwaar tegen de weigering om te handhaven. Opnieuw wilde de gemeente niet overgaan tot handhaving. De gemeente ging echter zelf ook in hoger beroep tegen de uitspraak van de Haagse rechtbank. De Raad van State schaarde zich achter de uitspraak van de rechter in eerste aanleg. Daarnaast overwoog de Raad van State dat de gemeente ook haar tweede besluit onvoldoende had gemotiveerd.



Sedert de verkoop van de grond was intussen zo'n 2 jaar verstreken. De gemeente had in die tijd een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd en ook was er een bouwvergunning aangevraagd. Nu was er dus wel kans op legalisering van de erfafscheiding. De rechtsgevolgen van het vernietigde besluit liet de Raad van State daarom in stand.

### Belang uitspraak

Bezien we de handhavingsaspecten van deze zaak dan is deze uitspraak keurig in lijn met de vaste jurisprudentie over de beginselplicht tot handhaving. Dat is op het eerste gezicht geen nieuws. Opvallend is wel dat de gemeente zich – zo lijkt de uitspraak zich te lezen – afzijdig heeft willen houden van wat waarschijnlijk een burenruzie is. En dat strookt niet met de beginselplicht tot handhaving: deze plicht gebiedt een gemeente om ter wille van het algemeen belang op te treden tegen illegale praktijken, ongeacht wat de burenen er van vinden of van elkaar vinden.

Evenzo geldt dat voor de motiveringsplicht: ook in een mogelijke burenruzie heeft iemand die om

een besluit vraagt, recht op een fatsoenlijke motivering van het daartoe strekkende besluit. Het is wel jammer dat zowel de rechtbank als de Raad van State de gemeente daar in hun uitspraken op moeten wijzen.

Tot slot blijkt dus dat met de verkoop van een strook gemeentegrond niet altijd het slotakkoord klinkt. Het komt vaker voor dat particulieren eigenaar zijn van openbare gronden, dus van gronden waarop een openbare bestemming rust. Bekend voorbeeld betreft openbare wegen: niet alle wegen hebben een overheid als eigenaar van de ondergrond. Dat is een vervelende situatie voor die particuliere eigenaren, omdat zij niets met hun eigendom kunnen beginnen. Vaak valt zo'n situatie, gelet op de voorgeschiedenis, wel te verklaren. En bijvoorbeeld door verkoop aan de wegbeheerder – meestal de gemeente – kan daar wel een mouw aan worden gepast.

Een dergelijke ongewenste situatie bewust of onbewust creëren, zoals in deze casus, is een ander verhaal. Uit deze casus blijkt maar weer dat er bij een ogenschijnlijk simpele grondverkoop heel wat meer bij kan komen kijken. Een zaak die aanvankelijk privaatrechtelijk begon, eindigde twee jaar later bij de bestuursrechter.

### Uitspraken

Rb Den Haag: 25 augustus 2010, zaaknummer 09/8663.

AB RvS: 29 juni 2011, LJN BQ9688, zaaknummer 201009549/1/H1.