

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Voorstad Sint Jacob 43

Zaaknummer: 80729-2019

Datum: 18 februari 2020

Inleiding

Op 23 oktober 2018 deed de eigenaar van de Voorstad Sint Jacob 43 te Roermond (hierna: verzoeker) een aanvraag voor een vooroverleg omgevingsvergunning. Dit voor het uitbreiden van de woning. Voor deze uitbreiding van de woning bleek echter gemeentegrond nodig te zijn. Pas na verwerving van de gemeentegrond kan er een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Naar aanleiding van het voorgaande heeft verzoeker een beroep gedaan op verjaring van de benodigde gemeentegrond. Tevens heeft verzoeker gevraagd of het mogelijk is om een extra strook gemeentegrond bij te kopen ter vergroting van de tuin. Het beroep op verjaring en het aankoopverzoek zien op gedeelten van het perceel kadastraal bekend als gemeente Roermond, sectie C, nummer 6251. De verjaring betreft circa 60 m² en het aankoopverzoek circa 16 m². Deze grondstroken zijn aangeduid op bijlage 2 en 3. Uw college wordt voorgesteld het beroep op verjaring en het aankoopverzoek toe te wijzen en verzoeker hierover te informeren conform bijlage 1.

Argumenten

1.1 Beroep op verjaring - Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat er is voldaan aan de vereisten van bevrijdende verjaring

Het is aan verzoeker om met objectieve bewijsmiddelen aannemelijk te maken dat er minimaal 20 jaar sprake is geweest van inbezitneming en dat dit nog steeds voortduurt. Met het verzamelde bewijsmateriaal is voldoende aangetoond dat hier sprake van is, dit door middel van het plaatsen van een tuinhuis en een omheining. Hieronder volgt een uiteenzetting van de bewijsmaterialen.

Foto's van voor 1986 en van 1995 – bijlage 4 en 5

Op de foto die gemaakt is volgens verzoeker is gemaakt voor 1986 is een tuinhuis te zien op de strook gemeentegrond (dit is minder goed zichtbaar op de kopie die als bijlage is bijgevoegd). Dat de foto is gemaakt voor 1986 blijkt uit het feit dat de Sint Jacobsbrug niet op de foto staat, welke is gebouwd tussen 1985 en 1991. Op de foto's uit 1995 is hoogwater in de tuin te zien. Tevens zijn het tuinhuis en een hekwerk zichtbaar. Uit onderzoek blijkt dat er in 1995 inderdaad wateroverlast is geweest in de Voorstad Sint Jacob. Met deze foto's wordt derhalve objectief onderbouwd dat er voor 1986 al een tuinhuis op gemeentegrond stond en dat er in ieder geval in 1995 al een hekwerk was geplaatst, wat kwalificeert als inbezitneming.

Luchtfoto's – bijlage 6 en 7

Op luchtfoto's uit de jaren 2000, 2011 en 2019 is het tuinhuis te zien en een haag als omheining. Tijdens een locatiebezoek op 24 oktober 2019 is geconstateerd dat de omheining en het tuinhuis nog steeds aanwezig zijn. Dit bewijst dat er ook na 1986 en 1995 sprake is geweest van inbezitneming door middel van een tuinhuis en een omheining en dat de inbezitneming nog steeds voortduurt.

Getuigenverklaringen – bijlage 8 en 9

De vorige bewoner van de Voorstad Sint Jacob 43 woonde in de woning tussen 1975 en 2018 en verklaart dat gedurende die gehele periode de grond in gebruik was als tuin met tuinhuis. Deze verklaring wordt ondersteund door de overbuurman. Getuigenverklaringen zijn niet zo objectief als foto's en kunnen daardoor niet als primair bewijsmateriaal dienen. De getuigenverklaringen ondersteunen echter wel de objectieve bevindingen.

1.2 Aankoopverzoek - Verkoop kan onder voorwaarden plaatsvinden

Verzoeker heeft de wens om zoveel mogelijk gemeenteground bij te kopen ter uitbreiding van de tuin. Er kan ambtelijk ingestemd worden met verkoop van een gedeelte van het gemeentegroen, namelijk de grondstrook van circa 16 m² zoals aangeduid op bijlage 3. Door deze grondstrook te verkopen wordt er een logisch perceel gevormd in samenhang met de verjaarde grond. Tevens blijft hierdoor een strook groen met daarop een te behouden boom in eigendom van de gemeente.

Normaliter dient de grond 3 meter rondom een te behouden boom eigendom te blijven van de gemeente, om zo de boom en de wortels te beschermen. De te verkopen grondstrook valt echter binnen deze 3 meter. Vandaar dat het van belang is enkele voorwaarden met verzoeker overeen te komen ter bescherming van de boom. Deze voorwaarden zijn als volgt:

- er mag op de aan te kopen grondstrook geen bebouwing met fundering plaatsvinden;
- bebouwing zonder fundering is toegestaan, mits hierbij een afstand van 1 meter tot de stam van de boom aan wordt gehouden;
- er mogen geen wortels worden gekapt die dikker zijn dan 5 centimeter;
- de huidige maaiveldhoogte mag niet meer dan 5 centimeter hoger of lager worden.

Deze voorwaarden zijn aan verzoeker voorgelegd en verzoeker heeft aangegeven het geen probleem te vinden als deze worden opgenomen in de akte van levering. Verzoeker is immers van plan de aan te kopen grond te gebruiken als tuin.

Voor het bepalen van de verkoopprijs is uitgegaan van de 'Nota Vastgoed Gemeente Roermond 2013', vastgesteld door uw college d.d. 17 september 2013. In deze nota wordt voor de verkoop van groen- of reststroken tot 100 m² een vast bedrag van € 75,- per m² gehanteerd. Uitgaande van deze vaste prijs is de grondstrook van 16 m² ambtelijk te koop aangeboden voor een totaalbedrag van € 1.200,- k.k.

Voor het overige zijn er geen belemmeringen in het kader van verkoop van de grondstrook. Uit bodemonderzoek is gebleken dat er geen sprake is van bodemvervuiling en er zijn geen kabels of leidingen in de grond gelegen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Beschadiging van de boom in het gemeentegroen

Doordat een grondstrook binnen 3 meter van de boom wordt verkocht, is niet volledig uit te sluiten dat de boom of de boomwortels in de toekomst beschadigd worden. Het risico blijft dus bestaan dat de boom op enig moment door bijvoorbeeld beschadiging niet meer te behouden is.

1.2 Plaatsing hekwerk

Verzoeker heeft aangegeven een hekwerk te willen gaan plaatsen tussen de achterzijde van de te verkrijgen grond en het water. Dit om te voorkomen dat mensen de grondstrook achter de tuin en de woning van verzoeker als doorgang gaan gebruiken. Deze grondstrook is eigendom van Waterschap Limburg, voor plaatsing van dit hekwerk is dan ook geen toestemming van de gemeente nodig. Verzoeker is al in overleg met Waterschap Limburg over het hekwerk.

Historisch overzicht

n.v.t.

Financiële gevolgen

De in totaal middels dit voorstel over te dragen grond betreft 76 m², onderverdeeld in circa 60 m² verjaring en circa 16 m² verkoop. De incidentele verkoopopbrengst van de in dit voorstel beschreven verkoop van 16 m² groenstrook ad € 1.200,- komt ten gunste van de reserve groen voor groen (30065). De overige 60 m² groenstrook die tevens overgaat o.b.v. verjaring, levert geen verkoopopbrengst op. Tevens is er geen sprake van enige boekwaarde, betrekking hebbende op de over te dragen grond. Hierdoor is een boekverlies uitgesloten.

Begrotingswijziging					
Toelichting op financiële paragraaf					
Mutaties in de exploitatie					
Omschrijving	2020	2021	2022	2023	2024
Verkoopopbrengst (831000-62057)	-€ 1.200				
Storting in reserve groen voor groen	€ 1.200				
Budgetnummer (dim. 1+2) opnemen (evt. "nieuw aan te maken").					
Ingeval van een krediet, de kapitaallasten alsmede de afschrijvingstermijn vermelden					
Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten					
Omschrijving	2020	2021	2022	2023	2024
Storting in reserve Groen voor groen (30065)	€ 1.200				

Communicatie en participatie

Er heeft regelmatig contact plaatsgevonden met verzoeker, ook heeft er een locatiebezoek plaatsgevonden om de situatie met verzoeker te bekijken en informatie uit te wisselen.

Uitvoering en evaluatie

Na akkoordbevinding door uw college wordt verzoeker geïnformeerd conform bijgevoegde conceptbrief (bijlage 1). Zodra verzoeker het daarin verwoorde aanbod accepteert door ondertekening van de brief, worden de benodigde stukken voorgelegd aan de notaris en worden de gronden in eigendom overgedragen.

Bijlagen

1. Conceptbrief
2. Tekening verjaring
3. Tekening aankoopverzoek
4. Foto van voor 1986
5. Foto's 1995
6. Luchtfoto's tuinhuis
7. Luchtfoto's omheining
8. Getuigenverklaring vorige bewoner
9. Getuigenverklaring overbuurman