

Beleidsnota Snippergroen Krimpenerwaard 2025

1. Inleiding

Gemeente Krimpenerwaard krijgt regelmatig verzoeken van inwoners die graag snippergroen van de gemeente willen kopen, huren of gebruiken om bij hun tuin te betrekken. In sommige gevallen is dit snippergroen al zonder toestemming in gebruik genomen.

Tot op heden hanteert de Gemeente Krimpenerwaard de Beleidsnota snippergroen 2019, waarin toetsingscriteria zijn geformuleerd voor de verkoop van snippergroen. Dit beleid is echter verouderd, omdat het niet goed aansluit bij de hedendaagse opgaven, ambities en plannen van de gemeente. Daarnaast zijn diverse snippergroenstroken zonder toestemming in gebruik genomen. Er zijn beleidskaders nodig voor hoe met deze situaties om te gaan. Om deze redenen is het belangrijk dat er een nieuwe beleidsnota snippergroen opgesteld wordt, die aansluit op de hedendaagse ambities en doelstellingen van de gemeente en richtlijnen voor handhaving meegeeft.

Gemeentelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit, het verminderen van netcongestie door het aanleggen van transformatorhuisjes en reconstructieprojecten van de openbare ruimte vragen om terughoudendheid in ons uitgiftebeleid. Om in de toekomst te kunnen voldoen aan de opgaven voor een toekomstbestendige leefomgeving, met onder andere meer openbaar groen en waterbergend vermogen, moeten we de regie houden op de inzet van onze gronden. Dat betekent dat wij moeten voorkomen dat de gemeente haar gronden kwijtraakt, bijvoorbeeld gronden die zonder toestemming in gebruik worden genomen.

Het is daarom, gelet op bovenstaande doelen, belangrijk dat het beleid wordt aangepast. Bij het actualiseren van de beleidsnota snippergroen wordt een terughoudend uitgangspunt ingenomen. Welke kaders daarvoor gelden wordt in dit beleid verder uitgewerkt.

Doel

- Actualiseren van beleid inzake uitgifte snippergroen;
- Vaststellen van uitgangspunten en toetsingscriteria waaraan de verkoop en verhuur van snippergroen wordt getoetst;
- Vastleggen van handelswijze bij oneigenlijk gebruik van snippergroen;
- Inzicht geven in een transparante wijze van uitgifte;
- Voorkomen dat afstoten van openbare grond ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte inclusief het groen en de strategische en ecologische waarden.

Inwerkingtreding

De beleidsnota snippergroen wordt na goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders gepubliceerd. Met de goedkeuring vervalt het voorgaande snippergroenbeleid 2019. De dag na publicatie is het beleid van kracht. Verzoeken tot het uitgeven van snippergroen die zijn aangehouden, vallen eveneens onder de werking van dit beleid.

2. Uitgangspunten voor gronduitgifte

Definitie snippergroen

Er is sprake van snippergroen als de grond:

- Eigendom is van de gemeente;
- Een gering oppervlakte heeft, in beginsel kleiner dan 100 m²;
- Niet tot het structureel groen behoort en geen of beperkte functionele waarde heeft voor de openbare ruimte of niet bijdraagt aan haar beleidsdoelstellingen;
- Direct grenst aan een particulier perceel.

Grond grenst aan eigendom van bewoner

Verkoop en verhuur van snippergroen is alleen mogelijk als de grond direct grenst aan een woonperceel. Om de eigendomsrechten van de woning en bijbehorende percelen bij dezelfde eigenaar te houden vindt verkoop en verhuur van snippergroen alleen plaats aan de eigenaren van de woning(en). Een huurder van een woning kan geen grond kopen.

Terughoudend met verkoop

Elke strook grond in de openbare ruimte heeft een functie, zoals groen of verkeer. In de openbare ruimte heeft de gemeente Krimpenerwaard te maken met verschillende actuele ontwikkelingen. Denk hierbij aan ontwikkelingen voor het creëren van een klimaatbestendige en groene woonomgeving en ontwikkelingen in het kader van de energietransitie voor de (ondergrondse) infrastructuur. Voor deze ontwikkelingen is ruimte in de openbare ruimte nodig. Dit betekent dat de gemeente terughoudend is met de verkoop en verhuur van snippergroen. Deze terughoudendheid is opgenomen in de toetsingscriteria. Aan de hand van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3 wordt getoetst of wordt voldaan aan de eisen om snippergroen te verkopen.

Verkoop boven verhuur

Het uitgangspunt bij uitgifte van snippergroen is verkoop. In de praktijk blijkt dat verhuur veel administratieve lasten met zich brengt. Niet enkel voor het innen van de huur, maar ook in die gevallen dat sprake is van een nieuwe eigenaar van de woning en dus een nieuwe huurovereenkomst gesloten dient te worden voor de huur van snippergroen. De voorkeur van de gemeente gaat daarom uit naar een blijvende en duurzame oplossing in de vorm van verkoop van de grond. Huurovereenkomsten worden enkel in bijzondere omstandigheden gesloten. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij het tijdelijk gebruik van grond voor een bepaald doel of activiteit of vanwege toekomstige ontwikkelingen waardoor de gemeente de grond in de toekomst nodig heeft. In het geval dat er sprake is van huur wordt eerst bekeken of de grond kan worden verkocht aan de eigenaar. Als dit niet mogelijk is, wordt beoordeeld of verhuur van het snippergroen aan de eigenaar wenselijk is.

Uitgestelde levering

Voor de koop van een strook gemeentegrond wordt de mogelijkheid geboden van uitgestelde levering. Als een bewoner wel wil kopen, maar niet direct het geld heeft om de koopprijs te betalen, is het mogelijk dat de koop met een uitgestelde levering plaatsvindt.

De koopovereenkomst wordt door beide partijen getekend en de koper krijgt maximaal 1 jaar de tijd om te sparen voor de aankoop. Uiterlijk 1 jaar na ondertekening van de koopovereenkomst moet de grond bij de notaris zijn overgedragen.

Adoptieovereenkomst

Als een bewoner graag openbaar groen bij het perceel wil onderhouden in plaats van te kopen, kan de gemeente een adoptieovereenkomst aanbieden. Dit houdt in dat een bewoner een strook openbaar groen van de gemeente mag onderhouden. Hier is een aantal voorwaarden aan verbonden:

- De strook groen dient openbaar te blijven;
- De grond mag niet bij de tuin worden betrokken;
- De strook groen moet door één of meerdere bewoners onderhouden worden.

Het is niet toegestaan om de inrichting zonder toestemming van de gemeente te wijzigen of de grond te omheinen. De grond dient te allen tijde het openbare karakter te behouden. Dit wordt door de gemeente gecontroleerd.

Huuropvolging: bestaande overeenkomsten

Wanneer een bestaande huurovereenkomst wordt opgezegd, bijvoorbeeld bij het verlaten van de woning, wordt allereerst door de gemeente getoetst of de verhuurde grond voor verkoop in aanmerking komt. Indien de verkoop van de grond wenselijk is, dan wordt de grond te koop aangeboden aan de nieuwe eigenaar. Indien de nieuwe eigenaar niet wenst over te gaan tot koop, dan komt de grond terug bij de gemeente. De grond wordt dan als openbaar gebied ingericht en onderhouden. Dit kan echter leiden tot ongewenste situaties, zoals het ontstaan van inhammen of van moeilijk te bereiken of te onderhouden hoeken. In zulke gevallen kan alsnog besloten worden om de grond aan de nieuwe eigenaar te verhuren. Een huurovereenkomst met de nieuwe eigenaar wordt gesloten voor het dan geldende huurtarief als vastgelegd in de Grondprijzenbrief van de gemeente Krimpenerwaard.

Maatwerk

Alle verzoeken tot aankoop van snippergroen worden getoetst aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze beleidsnota. Deze toetsing heeft als doel te voorkomen dat de verkoop van snippergroen de (toekomstige) kwaliteit van de omgeving verstoort. Bij de toets of de gemeente bereid is grond uit te geven, wordt altijd maatwerk toegepast. Iedere locatie heeft zijn eigen karakteristieken, en daarom wordt elke aanvraag individueel beoordeeld. Veel situaties verschillen van elkaar en leiden tot een andere uitkomst. Dit geldt ook voor situaties die ogenschijnlijk hetzelfde lijken. Als een perceel niet kan worden verkocht, wordt nagegaan of het gedeeltelijk kan worden verkocht. Zo niet, dan wordt het verzoek afgewezen. Afgewezen verzoeken worden niet opnieuw in behandeling genomen, tenzij gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om af te wijken van de in deze beleidsnota vastgestelde regels. In die gevallen dat van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt, wordt dit bekendgemaakt in een openbaar collegebesluit.

3. Toetsingscriteria

In dit hoofdstuk zijn de toetsingscriteria opgenomen. Indien één van de hierna genoemde criteria leidt tot bezwaren tegen de uitgifte van snippergroen, wordt niet overgegaan tot uitgifte. Deze opsomming is niet limitatief. Er wordt restrictief getoetst, wat inhoudt dat er bij twijfel niet tot uitgifte zal worden overgegaan. De toetsingscriteria gelden zowel voor aanvragen als voor situaties waarin sprake is van oneigenlijk gebruik van snippergroen. De gemeente heeft de mogelijkheid aanvullende redenen aan te voeren om snippergroen niet uit te geven.

Hieronder worden de toetsingscriteria verder toegelicht.

Groenstructuur, beeldkwaliteit en functionaliteit

a Hoofdgroenstructuur.

Bij verkoop of verhuur van snippergroen mag er geen sprake zijn van aantasting van de duurzame hoofdgroenstructuur. De aanwezigheid van openbaar groen in een omgeving is van groot belang voor de leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte.

De groenelementen in de hoofdgroenstructuur hebben een hogere status dan het overige groen. De hoofdgroenstructuur wordt extra beschermd, omdat deze een duidelijke structuur en karakter aan de wijk en/of de woonkern geeft. Daarnaast kan een dergelijk groenelement ook een afschermdende functie hebben, zoals het onttrekken van zicht op (doorgaande) wegen, het voorkomen van geluidhinder etc.

Het afstoten van dit groen of het omvormen naar een andere functie is ongewenst. Om die reden verkoopt of verhuurt de gemeente geen percelen die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur.

Als snippergroenpercelen de hoofdstructuur raken, wegen wij af wat de invloed op de hoofdstructuur is als deze percelen worden verkocht of verhuurd.

b. Beeldkwaliteit.

Van beeldbepalend groen is sprake bij begeleidende beplantingen, zoals groenzones langs routes, wegen, paden met een doorgaand en openbaar karakter en laanstructuren. Het groen vormt een continue groenstrook, die het wegprofiel begeleidt en zo mede het gezicht van de weg bepaalt. Vaak staan in dit gedeelte beeldbepalende (rijen) bomen. Het kunnen echter ook solitaire groenelementen zijn, bijvoorbeeld bij bebouwing, die het karakter van de plek in belangrijke mate bepalen. Vaak wordt een dergelijk element ook wel door mensen gebruikt om zich te oriënteren in een buurt. Voor fietspaden wordt een schrikafstand van tenminste 1 meter aangehouden voor al het groen, ook als de onderhoudstoestand achter blijft bij verwachtingen. Voor wegen met een snelheid hoger dan 30km/u wordt een schrikafstand aangehouden conform de geldende ontwerprichtlijnen; daarbij vragen struiken minder schrikafstand dan bomen. Het groen mag in geen geval het zicht van het verkeer belemmeren.

Daarnaast kan het groen om stedenbouwkundige redenen functioneel zijn. Bijvoorbeeld om (visuele) versmallingen in het straatbeeld tegen te gaan (met name hoeksituaties).

Door uitgifte van snippergroen kan het beeld van een wijk/buurt negatief beïnvloedt worden. De gemeente verkoopt of verhuurt deze gronden niet.

Wanneer de beeldkwaliteit in het geding komt, wordt niet overgegaan tot verkoop/verhuur.

c. Functionaliteit van het groen.

De functionaliteit van het groen mag niet worden aangetast. Het groen vervult verschillende functies die bijdragen aan de leefbaarheid, esthetiek en gebruikswaarde van de openbare ruimte. Hierbij kunnen de volgende functies worden onderscheiden:

- sierfunctie;
- verkeersgroen, begeleiding, geluidsafscherming;
- singelgroen;
- parkgroen;

- begraafplaatsen;
- sportvelden;
- recreatie en speelterreinen;
- groen bij openbare gebouwen;
- strandjes;
- watergangen inclusief oevers;

De percelen groen, die ter versterking of bescherming van de functionaliteit van bovengenoemde voorzieningen zijn aangelegd, mogen niet worden uitgegeven als snippergroen.

Verkoop/verhuur van snippergroen mag niet leiden tot aantasting van de functionaliteit van het groen.

Het vigerend beleid 'Groen' is leidend, bij twijfel worden snippergroen percelen niet verkocht dan wel verhuurd.

Landschap, planologie en stedenbouwkundige bezwaren

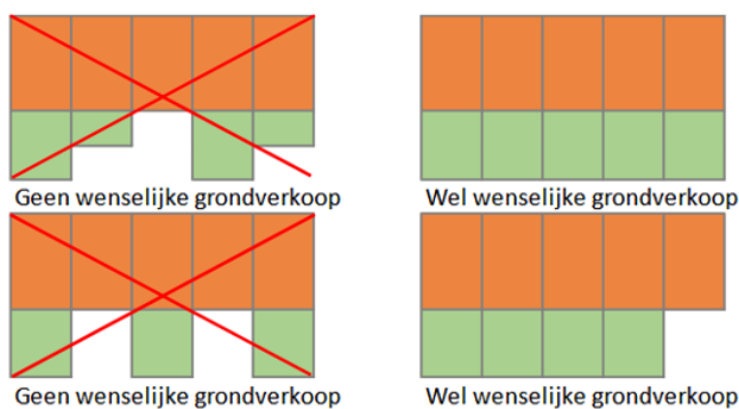
Als de verkoop of verhuur van snippergroen een negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige structuur, landschapskundige- en/of planologische opzet, komt de grond niet voor verkoop of verhuur in aanmerking. Verkoop of huur van snippergroen is te overwegen als:

- Verkoop of huur 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, zichtlijnen of aanzicht van de directe omgeving;
- De verkoop of huur geen laanstructuren doorbreekt, bomenrijen aantast of afbreuk doet aan andere lijnvormige elementen;
- De grond geen cultuurhistorische waarde heeft;
- Verkoop of huur geen afbreuk doet aan de positieve beleving van een (recreatieve)fiets- en/of voetgangersroute;
- De verkoop van snippergroen mag niet leiden tot onlogische kadastrale grenzen of ingesloten eigendommen.

Het ontstaan van hoeken en verspringende erf grenzen ('kantelenpatroon') kan daarom een reden zijn om grond niet te willen uitgeven. De gemeente kan, om onlogische kadastrale grenzen te voorkomen, aan de eventuele verkoop van de grond de voorwaarde stellen dat alleen verkocht wordt als ook de burens bereid zijn om de grond grenzend aan hun pand te kopen. De verkoop van de grond mag tevens niet ten koste gaan van het efficiënt beheren en onderhouden van het openbaar groen.

Kantelenvorming/versnippering van gemeentegrond.

Kantelenvorming oftewel versnippering is een structuur die lijkt op het bovenste deel van een kastelenmuur, het deel dat niet aangesloten is maar (vierkante) inkepingen heeft. Bij percelen gemeentegrond zijn dit situaties waarbij een onlogische, moeilijk te onderhouden en slecht te handhaven kadastrale grens ontstaat. Hieronder in figuur 1 verduidelijken wij dit met een tekening. Wij streven ernaar om kantelenvorming/versnippering te voorkomen en logische rechte kadastrale grenzen aan te houden. Verkoop kan in principe alleen aan de orde zijn als de burens een soortgelijk perceel aankopen.



Figuur 1: kantelenvorming bij verkoop snippergroen

Verkoop/verhuur van snippergroen mag niet leiden tot kantelenvorming of versnippering.

Verkeersveiligheid

De uitgifte van grond mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties. Snippergroen en groenvoorzieningen bepalen mede de verkeersveiligheid. Zij hebben een bufferfunctie en schermen wegen af van bijvoorbeeld woonwijken. Groenvoorzieningen moeten bereikbaar blijven voor inwoners via bijvoorbeeld paden. Wij beoordelen de verkeerssituatie op de volgende onderdelen:

Buffer: groenstroken die dienen als bufferstrook tussen achtertuinen die (te) dicht grenzen aan een drukke verkeersroute.

Wanneer een groenstrook dient als buffer, gaan wij niet over tot verkoop of verhuur.

Overzichtelijkheid: groenstroken die noodzakelijk zijn om een overzichtelijke verkeerssituatie te creëren. Bijvoorbeeld bij of op kruispunten en T-splitsingen. Wanneer de groenstroken worden verkocht en vervolgens voorzien van een hoge erfafscheiding of bebouwing kunnen onoverzichtelijke situaties ontstaan. In dergelijke gevallen wordt een perceel niet verkocht.

Verkoop/verhuur van snippergroen mag niet leiden tot verkeersonveilige situaties.

Naast de openbare rijweg moet een groenstrook van minimaal 2,5 meter overblijven en naast een voet- en fietspad minimaal 1 meter. Binnen dit gebied wordt geen openbaar groen uitgegeven. Buiten dit gebied komt openbaar groen alleen in aanmerking voor uitgifte indien dit niet leidt tot een vermindering van de veiligheid (verkeer of sociaal) of overzichtelijkheid. Ook moet de resterende groenstrook efficiënt te beheren zijn. Bij de beoordeling van de verkeersveiligheid en de vraag of bij uitgifte nog een overzichtelijke situatie aanwezig is, vindt maatwerk plaats op basis van de specifieke locatie en omstandigheden. Daarnaast geldt dat wanneer de groenstrook een functie heeft bij een parkeerplaats (bijvoorbeeld als buffer bij het inparkeren) of wanneer de groenstrook mogelijk in de toekomst wordt ingericht als parkeerplaats, uitgifte niet mogelijk is.

Voorkomen belemmeringen van toekomstige ontwikkelingen.

Een niet onbelangrijk aspect zijn toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan nieuwe (inbreidings-) locaties en (langzame) verkeersontsluitingen tussen een nieuw te ontwikkelen woonwijk met bestaande wijk. Wanneer al bekend is dat er in de toekomst ontwikkelingen zijn, waardoor uitgifte van grond ongewenst is, gaan wij niet over tot verkoop of verhuur.

Een perceel snippergroen dat van strategisch belang is voor toekomstige gemeentelijke ontwikkeling verkoopt of verhuurt de gemeente niet.

Nutsvoorzieningen (kabels, leidingen en rioleringen)

Van elke aanvraag wordt onderzocht of kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn. Als een kabel of leiding in de grond aanwezig is, wordt per situatie beoordeeld of dit een belemmering vormt voor verkoop. Om dit te beoordelen wordt aan de eigenaren van de 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 dienen te behouden tot de kabels en leidingen voor onderhoud of werkzaamheden. Verkoop van de grond mag dit niet belemmeren. De toegang tot 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 en bij de eigenaren van de kabels en leidingen, o.a. de gemeente en nuts- en telecombedrijven.

Riolering

Riolering moet voor de gemeente toegankelijk zijn in geval van storingen of voor het verrichten van onderhoudswerkzaamheden. Daarom komt snippergroen waarin (in de directe nabijheid) riolering is gelegen niet voor verkoop of verhuur in aanmerking.

Duurzaamheid

Gesteld kan worden dat gronden die een functie hebben of kunnen vervullen voor klimaatadaptatie, biodiversiteit of energietransitie niet worden uitgegeven. Het beleid op groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie is leidend, bij twijfel worden snippergroenpercelen niet verkocht.

a. Biodiversiteit

Snippergroenstroken die een belangrijke functie voor beschermde soorten hebben, worden niet verkocht of verhuurd. Ook snippergroenstroken die in de directe omgeving liggen van waardevolle natuur of een belangrijke buffer of verbinding vormen, komen niet voor verkoop in aanmerking. Versnippering moet te allen tijde voorkomen worden. Tenslotte worden stroken die een hoge biodiversiteit kennen of kansrijk zijn om voor deze functie in te zetten niet verkocht of verhuurd.

b. Wateroverlast, droogte en hitte

Als de bijdrage van het groen voor het beperken van wateroverlast, droogte of hitte van belang is, kan besloten worden om niet tot verkoop of verhuur van de grond over te gaan.

Daarnaast kan de verkoop van de grond bijvoorbeeld ongewenst zijn indien dit verdere 'verstening' van de omgeving tot gevolg heeft. Een groene leefomgeving heeft positieve effecten op de gezondheid, het welzijn en woongenot van mensen.

c. Energietransitie

Snippergroenstroken die een functie hebben in het kader van de energietransitie of kansrijk zijn om voor deze functie in te zetten komen niet voor verkoop in aanmerking. Denk hierbij aan gronden die wenselijk zijn voor de inzet voor het aanleggen van aanvullende kabels en leidingen of bijvoorbeeld voor het plaatsen van transformatorstations.

d. Gezonde leefomgeving

Duurzaamheid kan op veel vlakken benoemd worden. Men denkt met name aan woningbouw, maar het openbare groen is een steeds belangrijker element voor plezierig wonen en meer interactie tussen inwoners.

Denk aan het realiseren van meer openbaar groen, water, pleinen en speelplaatsen. Maar ook meer ruimte voor opslag van overtollig water, afwisseling van planten en bomen en daardoor een rijke biodiversiteit. De verstening van de kernen in Krimpenerwaard moet worden tegengegaan en er kan gebruik gemaakt worden van kansen om de openbare ruimte optimaal te benutten.

e. Bomen

Op het uit te geven perceel mogen geen waardevolle of monumentale bomen aanwezig zijn. Daarnaast is ook de aanwezigheid van groenelementen, zoals belevenisgroen en natuurlijk groen reden om het perceel niet te verkopen of te verhuren.

Criteria waardevolle bomen

Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan het thema duurzaamheid en klimaatadaptatie, en vertegenwoordigen verschillende waarden. Die waarden vormen de beoordelingscriteria of sprake is van een waardevolle boom:

- de natuurwaarde van de houtopstand;
- de landschappelijke waarde van de houtopstand;
- de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpsschoon;
- de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
- de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
- de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.

Naast waardevolle bomen worden ook monumentale bomen onderscheiden. Monumentale bomen zijn geregistreerd in het Landelijk Register van Monumentale Bomen van de Bomenstichting.

Deze is terug te vinden via: <https://www.bomenstichting.nl/monumentale-bomen/landelijk-register-van-monumentale-bomen.html>

Als er waardevolle bomen c.q. groenelementen aanwezig zijn die zijn opgenomen op de bomenkaart en/of het Groenstructuurplan gaan wij niet over tot verkoop/verhuur

Als het perceel snippergroen wordt verhuurd en er is gemeentelijke boom aanwezig niet voldoet aan de criteria 'waardevol' of 'monumentaal' wordt in de huurovereenkomst opgenomen dat de boom niet mag worden gekapt, tenzij de gemeente toestemming voor geeft. Ook wordt het onderhoud van de boom bij de huurder neergelegd.

Omdat alle gemeentelijke bomen op de bomenlijst staan kan een koper van een perceel snippergroen alleen kappen met een kapvergunning.

Het vigerend beleid op het gebied van bomen, duurzaamheid en klimaatadaptatie is leidend, bij twijfel worden snippergroen percelen niet verkocht of verhuurd.

Voorkomen van versnippering van gemeentegronden

Wij toetsen of er na verkoop of huur delen snippergroen resteren die qua maat te klein zijn om goed te kunnen onderhouden. We willen voorkomen dat er daardoor arbeidsintensieve locaties komen. Ook dan verkopen of verhuren we deze percelen niet.

Verkoop/verhuur snippergroen mag niet leiden tot versnippering van het openbaar gebied. Het openbaar gebied moet bereikbaar en onderhoudbaar blijven.

Voorkomen van sociaal onveilige situaties

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.

Sturing kan plaatsvinden door het beheer te richten op het voorkomen van onoverzichtelijke situaties. Bij het beoordelen van een verzoek voor de uitgifte van snippergroen bekijken wij of sociaal onveilige situaties kunnen ontstaan of kunnen worden opgeheven door verkoop. Als dergelijke onveilige situaties kunnen ontstaan, wordt niet overgaan tot het uitgeven van het snippergroen.

Verkoop/verhuur van snippergroen mag niet leiden tot sociaal onveilige situaties.

Civiele situatie

Snippergroen wordt niet verkocht of verhuurd als verwacht wordt dat dit een nadelig effect heeft op de civieltechnische functies (dit zijn onder andere maar niet uitsluitend fietspaden, wegen en bruggen) van naastgelegen constructies en het onderhoud hiervan.

Milieutechnische bezwaren

Uitgifte is alleen mogelijk indien er geen vermoeden van (ernstige) vervuiling is en/of er geen hoge saneringskosten aan de uitgifte of het toekomstige gebruik van het perceel verbonden zijn.

Meerdere gegadigden

Wanneer een aanvraag is ontvangen en het perceel snippergroen wel voor verkoop in aanmerking komt, maar zo is gelegen dat dit perceel logischerwijze ook aan andere aangrenzende percelen zou kunnen worden toegevoegd, dan worden de eigenaren van deze overige aangrenzende percelen per brief gevraagd of zij interesse hebben in aankoop van een deel van dit perceel snippergroen. Zij krijgen dan de gelegenheid om een evenredig deel van het perceel te kopen. In het geval één of meerdere eigenaren hiervan afziet dan kan het perceel verdeeld worden tussen de overige gegadigden of in zijn geheel aan één gegadigde worden verkocht. Het perceel wordt alleen in zijn geheel verkocht. Daarnaast mag door verkoop van snippergroen geen grote belemmering (functioneel, visueel etc.) ontstaan voor woningen op aangrenzende percelen.

Water

- Het snippergroen mag niet in een wateroverlast gevoelige omgeving liggen;
- Uitgifte mag niet te leiden tot aantasting van de waterhuishoudkundige functie en het onderhoud van het water. Ook mag uitgifte watergerelateerde kunstwerken niet belemmeren;
- Beschermingszone van watergangen worden niet verkocht.

Nieuwbouwlocatie

Nieuwe wijken zijn ingericht volgens een vastgesteld stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan. Dat betekent dat ook nadrukkelijk is nagedacht over het openbaar gebied. Wij vinden het waardevol dat een wijk zich eerst kan ontwikkelen om daarna te kunnen beoordelen of verkoop of verhuur van snippergroen gewenst is. Hierbij hanteren wij het uitgangspunt dat er tijdens de realisatie van de wijk en in de eerste vijf jaar nadat de laatste woning is opgeleverd geen groenstroken worden verkocht of verhuurd. Na het verstrekken van deze termijn toetsen wij een aanvraag om snippergroen te kopen aan de uitgangspunten van deze nota. Bij voorkeur worden nieuwe wijken zo efficiënt mogelijk ingericht waardoor er geen snippergroen wordt gecreëerd.

Airco of warmtepomp plaatsen

Snippergroen mag niet worden aangekocht voor het plaatsen van een airco of warmtepomp. Buitenunits op of boven de openbare ruimte zijn nooit toegestaan.

Openbare verlichting en brandkranen

Snippergroenstroken waarin openbare verlichting en/of brandkranen aanwezig zijn, komen in principe niet voor uitgifte in aanmerking.

4. Prijzenbeleid

Grond- en huurprijzen

De snippergroenprijs is vastgelegd in de Nota Snippergroen 2019. Vanaf 2025 wordt de snippergroenprijs en huurprijs vastgelegd in de Grondprijzenbrief en wordt elk jaar herzien waarbij de snippergroenprijzen opnieuw worden vastgesteld. De gemeente hanteert vaste m²-prijzen tot 100 m² en is marktconform. De gemeente laat het perceel taxeren als het perceel groter is dan 100 m². Stroken groter dan 100 m² zijn immers qua oppervlakte geen snippergroen meer en zullen per geval getaxeerd worden door een onafhankelijke door de gemeente aangewezen taxateur.

De gemeente biedt het perceel snippergroen voor de getaxeerde waarde plus taxatiekosten aan. Prijzen zijn kosten koper. Dat wil zeggen dat alle bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Denk daarbij aan kadastrale kosten, kosten van de notaris, overdrachtsbelasting.

Verhuurprijs

In sommige gevallen is koop niet mogelijk of wenselijk. Als er desondanks redenen zijn om de grond toch uit te geven kan de gemeente een huurovereenkomst sluiten. Nieuwe huurovereenkomsten worden alleen nog aangegaan wanneer de gemeente dit wenselijk acht. De toetsingscriteria opgenomen in hoofdstuk 3 gelden ook bij het afsluiten van een huurovereenkomst. Het nieuwe tarief voor huur van snippergroen bedraagt 5 % van de op dat moment geldende verkoopprijs per m². Deze huurprijs is marktconform en staat in een juiste verhouding met de verkoopprijs. Op snippergroen percelen die door de gemeente worden verhuurd mag niet worden gebouwd.

Nieuwe huurcontracten worden aangegaan voor een periode van een jaar met stilzwijgende verlenging en zijn persoonsgebonden. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet automatisch over gaat op de nieuwe eigenaar van het aangrenzende perceel. Wanneer dit perceel wordt verkocht dient de huurder de overeenkomst schriftelijk op te zeggen. Wanneer dat mogelijk is wordt de strook aan een opvolgend eigenaar te koop aangeboden. De gemeente is niet verplicht het perceel opnieuw te verhuren aan de volgende eigenaar van het aangrenzende perceel. Wanneer een opvolgend eigenaar de strook niet wil kopen en de gemeente niet meer wil verhuren zal de huurder de strook grond moeten ontruimen en vrij van bestrating, beplanting en eventuele bouwwerken terug moeten geven aan de gemeente.

De huur kan door zowel de huurder als de verhuurder jaarlijks schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 3 maanden. De huurprijzen worden ieder jaar geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex vastgesteld door het CBS.

Bestaande huursituaties

Het huidige huurbestand wordt onder de loep genomen. Alle bestaande huursituaties bij koopwoningen worden getoetst aan de uitgiftecriteria opgenomen onder hoofdstuk 3. Als verkoop mogelijk is, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de al gehuurde strook gemeenteground actief te koop aangeboden aan de eigenaar van de aangrenzende woning. Het aanbod vervalt wanneer de huidige eigenaar niet binnen zes maanden na dagtekening van het gedane aanbod tot aankoop over gaat. Als de eigenaar niet bereid is tot aankoop van het verhuurde perceel, wordt een nieuwe huurovereenkomst aangeboden tegen het nieuwe huurtarief van 5 % van de op dat moment geldende verkoopprijs per m². Deze huurprijs is marktconform en staat in een juiste verhouding met de verkoopprijs. Wanneer de eigenaar geen overeenkomst wil sluiten tegen dit nieuwe tarief dan dient de grond te worden ontruimd en teruggegeven aan de gemeente.

Als er wel een huurovereenkomst wordt gesloten tegen het nieuwe tarief, dan wordt bij vertrek van de huidige bewoner de grond - wanneer die aan de criteria voldoet - te koop aangeboden aan de nieuwe eigenaar tegen de dan op grond van de grondprijzenbrief geldende verkoopprijs en voorwaarden. Als de nieuwe eigenaar geen interesse heeft dan moet de strook grond aan de gemeente worden teruggegeven. Het is niet mogelijk een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten voor het gebruik van de strook grond tenzij de gemeente vindt dat sprake is van een bijzondere situatie en zij verhuur wenselijk acht.

Alleen de gemeente kan beslissen of sprake is van een bijzondere situatie.

Huurpercelen bij huurwoningen

De gemeente spant zich in om afspraken met de corporaties te maken. Ook hier geldt het uitgangspunt verkoop boven verhuur. Daar waar mogelijk en wenselijk wordt gekeken of percelen overgedragen kunnen worden. Indien de woningcorporatie de grond niet wil kopen, dan biedt de gemeente de huurder een (nieuw) huurcontract aan met actuele huurprijzen en jaarlijkse indexering. Als de huurder niet wil huren op die voorwaarden en prijsstelling nemen we de grond terug in eigen beheer. In deze nota kunnen geen algemeen geldende uitspraken worden gedaan met betrekking tot de afspraken tussen de gemeente en de corporaties.

5. Oneigenlijk grondgebruik

Op diverse plekken in de gemeente hebben inwoners gemeentegrond in gebruik genomen, zonder dat daarover schriftelijke afspraken zijn gemaakt. Het gebruik is in die gevallen niet vastgelegd door het sluiten van een huur- of bruikleenovereenkomst of door het verlenen van schriftelijke toestemming. De grond is meestal bij de eigen tuin gevoegd en als zodanig ingericht. Hierdoor lijkt het alsof het perceel gemeentegrond tot de particuliere tuin behoort. In die situaties is er sprake van illegaal in gebruik genomen grond. In deze nota wordt dit gebruik betiteld als “oneigenlijk grondgebruik”.

De gemeente is als grondeigenaar bevoegd om op te treden tegen eenieder die zonder toestemming gebruikt maakt van haar gronden (artikel 5:2 Burgerlijk Wetboek).

Afgezien van deze bevoegdheid, zijn er verschillende redenen te noemen waarom er opgetreden moet worden tegen niet geregistreerd grondgebruik. De belangrijkste zijn:

1. Inbreuk eigendomsrecht gemeente, verjaring, wettelijke taak

In het geval grond van de gemeente in gebruik wordt genomen, zonder dat daarover schriftelijke afspraken zijn gemaakt, is er sprake van inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Daardoor kan op termijn verjaring ontstaan, waardoor de gemeente haar eigendom kan verliezen. Het aanpakken van oneigenlijk grondgebruik is een wettelijke verplichting van de gemeente. Volgens artikel 160 lid 3 Gemeentewet is het college van Burgemeester en Wethouders verplicht om er alles aan te doen om het verlies van recht of bezit door verjaring te voorkomen. Dit houdt in dat de gemeente wel moet optreden tegen het oneigenlijk gebruik van de gemeentegrond.

2. Gelijkheidsbeginsel

In het geval niet wordt opgetreden tegen niet geregistreerd grondgebruik, ontstaat de situatie dat de ene inwoner gemeentegrond kosteloos in gebruik heeft en dat de ander daarvoor moet betalen. Dat is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Op grond van dat beginsel dient elke inwoner dezelfde grond- of huurprijs te betalen voor het gebruik van gemeentegrond.

3. Inrichting en kwaliteit openbare ruimte

Indien inwoners grond in gebruik nemen die oorspronkelijk toebehoort aan de openbare ruimte, kan de kwaliteit van de leefomgeving worden aangetast. Bovendien kan de situatie ontstaan dat de gemeente bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen of bij de herinrichting van de openbare ruimte, niet meer over alle benodigde gronden kan beschikken. Ten aanzien van klimaatadaptatie, biodiversiteit etc. kunnen problemen optreden wanneer de gronden geen groene invulling meer hebben, er voor deze doelstellingen minder ruimte overblijft.

Een dergelijke situatie is ongewenst.

In het geval grond van de gemeente in gebruik wordt genomen zonder dat daarover schriftelijke afspraken zijn gemaakt, is er sprake van inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Daardoor kan op termijn verjaring ontstaan, waardoor de gemeente haar eigendom kan verliezen. De gemeente heeft de wettelijke taak daartegen op te treden. In artikel 160 lid 3 Gemeentewet is namelijk bepaald dat de gemeente alles moet doen om verjaring of verlies van recht of bezit te voorkomen. Treedt de gemeente niet op, dan ontstaat de situatie dat de ene inwoner kosteloos grond van de gemeente in gebruik heeft en dat een ander daarvoor dient te betalen. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Verder kan door het in gebruik nemen van gemeentegrond, de kwaliteit van de leefomgeving worden aangetast. Bovendien kan de situatie ontstaan dat de gemeente bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen of bij de herinrichting van de openbare ruimte, niet meer over alle benodigde gronden kan beschikken. Een dergelijke situatie is ongewenst.

Verjaring

Om te bepalen welke stappen moeten worden ondernomen bij oneigenlijk grondgebruik, is het belangrijk om te onderzoeken of de gebruiker door verjaring eigenaar van de grond is geworden of dat deze situatie dreigt te ontstaan. Hieronder wordt allereerst uitgelegd wat met verjaring wordt bedoeld. Daarna wordt aangegeven welke instrumenten ingezet kunnen worden om tegen niet geregistreerd grondgebruik op te treden.

Er zijn twee (wettelijke) grondslagen waarop een gebruiker de eigendom van (gemeente)-grond kan verkrijgen:

1. Verkrijgende verjaring (artikel 3:99 Burgerlijk Wetboek)

Verkrijgende verjaring treedt op als iemand de grond gedurende een termijn van 10 jaar onafgebroken en te goeder trouw in bezit heeft. Deze vorm van verjaring komt niet vaak voor, omdat meestal niet kan worden voldaan aan de eis van goede trouw. Van goede trouw kan namelijk geen sprake zijn als de gebruiker uit de openbare registers van het Kadaster had kunnen afleiden dat niet hij maar iemand anders (de gemeente) eigenaar van de grond is. Doordat het eigendomsrecht in principe correct in de openbare registers is geregistreerd en iedereen dit register kan raadplegen, is van verkrijgende verjaring meestal geen sprake. Wel blijkt uit de jurisprudentie dat niet in alle gevallen kan worden verlangd dat de gebruiker onderzoek doet bij het Kadaster naar de weergave van het perceel op de kadastrale kaarten. Deze kaarten behoren namelijk niet tot de openbare registers. In het kader van deze beleidsnota wordt daar verder niet op ingegaan.

2. Bevrijdende verjaring (artikel 3:105, 3:306 en 3:314 lid 2 Burgerlijk Wetboek)

Voor bevrijdende verjaring hoeft er geen sprake te zijn van goede trouw. Iemand kan dus door bevrijdende verjaring eigenaar worden van grond, ook al wist diegene dat iemand anders eigenaar is. De verjaringstermijn voor bevrijdende verjaring is 20 jaar. Er hoeft geen sprake te zijn van onafgebroken bezit door dezelfde persoon. Degene die na verloop van 20 jaar de grond in bezit heeft, wordt eigenaar. De gemeente kan in dat geval haar eigendom niet meer terugvorderen.

Het juridische verschil tussen verkrijgende en bevrijdende verjaring is dus dat de bezitter bij verkrijgende verjaring na 10 jaar het eigendomsrecht verkrijgt. De bezitter bij bevrijdende verjaring wordt eigenaar omdat de eerdere eigenaar na 20 jaar zijn eigendomsrecht verliest en niet meer kan terugvorderen.

Schadevergoeding aan de gemeente

Door een geslaagd beroep op verjaring verliest de gemeente haar grond. Uit rechtspraak blijkt dat eigendomsverlies door verjaring het gevolg kan zijn van onrechtmatig handelen. De gemeente Krimpenerwaard eist hierdoor een schadevergoeding van de nieuwe eigenaar. Meestal zal de schadevergoeding een geldbedrag zijn. De gemeente Krimpenerwaard neemt daarbij de geldende grondprijzen als uitgangspunt. In plaats van geld kan de gemeente ook terug levering van de grond eisen. Bijvoorbeeld als de grond nodig is voor een herinrichting van het openbaar gebied, of indien er kabels en leidingen in de grond liggen die toegankelijk moeten blijven. Een geslaagd beroep op verjaring kan dus leiden tot een vordering uit schadevergoeding, waardoor alsnog de waarde van de grond aan de gemeente dient te worden betaald.

Bezit

Bij beide vormen van verjaring, is bezit een vereiste. Volgens artikel 3:107 Burgerlijk Wetboek is bezit "het houden van een goed voor zichzelf". Of iemand een goed voor zichzelf houdt, moet worden beoordeeld naar verkeersopvatting (hoe er in de maatschappij over wordt gedacht) en op grond van uiterlijke kenmerken. Een bezitter moet de feitelijke macht over de grond uitoefenen met de pretentie eigenaar te zijn. Dit moet naar objectieve maatstaven worden beoordeeld. Verder dient bezit ondubbelzinnig en openbaar te zijn. Dit houdt in dat de (oorspronkelijke) grondeigenaar uit de gedragingen van de grondgebruiker duidelijk kan opmaken dat deze pretendeert eigenaar te zijn. Bezit kan niet ondubbelzinnig zijn als het gebruik van de grond net zo goed op basis van bijvoorbeeld een huurovereenkomst zou kunnen plaatsvinden.

In algemene zin is het lastig om aan te geven welke vormen van gebruik als bezit zijn aan te merken. Dat hangt namelijk sterk af van de concrete situatie. Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat er in de meeste gevallen sprake is van bezit als een gebruiker de grond heeft afgesloten met een hekwerk/schutting, waardoor de eigenaar de grond niet meer kan betreden. Het onderhouden van de grond, het aanbrengen van beplanting, het leggen van bestrating, het inzaaien met gras, is in het algemeen onvoldoende om te spreken van bezit.

Houderschap

Als grond wordt gebruikt met toestemming van de eigenaar, bijvoorbeeld op grond van een huur- of bruikleenovereenkomst, is er sprake van houderschap. De gebruiker houdt de grond dan voor een ander (de eigenaar). In dat geval kan er nooit sprake zijn van verjaring. Wie eenmaal houder is, blijft houder. Een huurder kan dus nooit bezitter worden.

Er zijn 2 wettelijke grondslagen waarop een gebruiker gemeentegrond in eigendom kan verkrijgen, namelijk verkrijgende- en bevrijdende verjaring. Daarvoor is bezit een vereiste. Of daarvan sprake is, moet worden beoordeeld naar verkeersopvatting en op grond van uiterlijke feiten.

Instrumenten om op te treden tegen niet geregistreerd grondgebruik

De gemeente beschikt over een aantal instrumenten om op te treden tegen niet geregistreerd grondgebruik. Indien er nog geen sprake is van verjaring, kan ervoor gekozen worden het gebruik te legaliseren. Er kan dan geen verjaring meer optreden. Daarnaast is het ook mogelijk het gebruik te beëindigen. Beide mogelijkheden worden hieronder behandeld.

Gebruik legaliseren

Indien wordt geconstateerd dat er sprake is van niet geregistreerd grondgebruik, dan wordt zoveel mogelijk ingezet op legalisering van het gebruik. Daarbij gaat de voorkeur uit naar verkoop van de grond. Indien de grond niet voor verkoop in aanmerking komt aan de hand van de toetsingscriteria en er desondanks redenen zijn om de grond toch uit te geven kan de gemeente een huurovereenkomst sluiten tegen het dan geldende huurtarief.

1. Grond verkopen

Aan de hand van de onder hoofdstuk 3 genoemde toetsingscriteria wordt nagegaan of de grond als snippergroen kan worden aangemerkt en voor verkoop in aanmerking komt. Als dat het geval is, wordt de gebruiker in de gelegenheid gesteld tot aankoop over te gaan.

2. Huurovereenkomst aangaan

In het geval de grond niet voor verkoop in aanmerking komt *of als de gebruiker niet bereid is tot aankoop over te gaan en er redenen zijn om de grond toch uit te geven kan de gemeente een huurovereenkomst sluiten met de gebruiker.*

Indien wordt geconstateerd dat er sprake is van niet geregistreerd grondgebruik, dan wordt zoveel mogelijk ingezet op legalisering van het gebruik. Daarbij gaat de voorkeur uit naar verkoop van de grond. Indien de grond niet voor verkoop in aanmerking komt of als de gebruiker niet tot aankoop wil overgaan, dan kunnen er desondanks redenen zijn om de grond uit te willen geven en wordt de mogelijkheid geboden de grond te huren.

Gebruik beëindigen – ontruiming vorderen

Indien legalisering van oneigenlijk grondgebruik niet slaagt of als de gemeente de grond zelf nodig heeft, dan dient de grond te worden ontruimd. Ontruiming van de grond kan uiteraard vrijwillig plaatsvinden. Als de gebruiker daartoe niet bereid is, zijn er voor de gemeente 2 manieren om tot beëindiging van het feitelijke gebruik te komen. Deze worden hieronder behandeld.

1. Privaatrechtelijk: ontruiming vorderen

In dat geval wordt middels een dagvaarding bij de civiele rechter gevorderd dat het gebruik wordt gestaakt en dat de gebruiker wordt veroordeeld tot het ontruimen van de grond. De gemeente handelt dan als rechtspersoon en als eigenaar van de grond. Daarbij dienen wel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te worden genomen. In verband daarmee wordt de volgende werkwijze gehanteerd:

- Er wordt een brief (aanmaning/mededeling) naar de gebruiker gestuurd, waarin wordt verzocht het gebruik van de grond te beëindigen en de grond binnen 8 weken te ontruimen. Met deze brief wordt de lopende verjaringstermijn gestuit. Er dient dan wel binnen 6 maanden een dagvaarding te worden uitgebracht.
- Is aan het verzoek voldaan, dan richt de gemeente de grond in en onderhoudt deze.
- Als het gebruik niet vrijwillig wordt beëindigd en de grond wordt niet ontruimd, dan wordt binnen 6 maanden na aanmaning tot dagvaarding overgegaan.

2. Publiekrechtelijk: bestuursrechtelijke handhaving

Een andere manier om tot beëindiging van het gebruik te komen, is de bestuursrechtelijke handhaving. Dit is alleen mogelijk als het gebruik in strijd is met een publiekrechtelijk voorschrift, bijvoorbeeld het omgevingsplan.

Indien daarvan sprake is, dient de gemeente in principe gebruik te maken van haar bevoegdheid om handhavend op te treden. In dat geval moet worden overgegaan tot het opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

Daar zijn 2 uitzonderingen op, namelijk (1) in het geval de situatie kan worden gelegaliseerd en (2) in het geval handhavend optreden onevenredig is gelet op de daarmee te dienen belangen. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als de overtreding zeer beperkt is, terwijl handhaving voor de betrokkene veel schade oplevert.

Publiekrechtelijke handhaving mag niet uitsluitend gericht zijn op het beëindigen van het bezit (om daarmee de verjaringstermijn te stoppen). Echter, als strijdig gebruik wordt beëindigd, volgt daaruit vaak wel dat de grond teruggaat naar de gemeente, waardoor privaatrechtelijk handhaven niet meer nodig is.

Handhavingsplicht

Ten aanzien van bestuursrechtelijke handhaving wordt nog opgemerkt dat de gemeente in beginsel verplicht is tot handhaving. Deze verplichting is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State als volgt geformuleerd (ABRvS 18 maart 2015):

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift, het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dat kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisering bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Op welke wijze uiteindelijk wordt gehandhaafd, dient per situatie te worden beoordeeld.

Indien legalisering van niet geregistreerd grondgebruik niet slaagt of als de gemeente de grond zelf nodig heeft, dan dient de grond te worden ontruimd. Indien de gebruiker niet bereid is daar vrijwillig aan mee te werken, zijn er voor de gemeente 2 manieren om tot beëindiging van het feitelijke gebruik te komen. Dit kan via de privaatrechtelijke weg door bij de civiele rechter ontruiming te vorderen of via de publiekrechtelijke weg door bestuursrechtelijke handhaving. Op welke wijze uiteindelijk wordt gehandhaafd, dient per situatie te worden beoordeeld.

Beroep op verjaring

Onder hoofdstuk 5 is ingegaan op de mogelijkheden die de gemeente heeft om op te treden tegen on-eigenlijk grondgebruik. Er dient echter rekening mee te worden gehouden dat er gebruikers zijn die een beroep doen op verjaring. Degene die zich op verjaring beroept, moet bewijzen dat daarvan sprake is. Daarvoor dienen bewijsstukken overgelegd te worden. Na beoordeling daarvan zijn er 2 situaties mogelijk, namelijk:

1. Verjaring is aangetoond

Indien de gebruiker (lees: bezitter) door het overleggen van bewijsstukken heeft kunnen aantonen dat er inmiddels sprake is van verjaring, dan wordt dat door de gemeente erkend. Deze erkenning wordt middels een brief bevestigd. In de brief wordt tevens aangegeven dat het aanbeveling verdient om door de notaris een akte van verjaring te laten opmaken, die vervolgens wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Gebeurt dat niet, dan is in het Kadaster namelijk niet zichtbaar wie eigenaar van het perceel is geworden. Het initiatief daartoe ligt bij de bezitter. De kosten die daarmee gemoeid zijn, komen voor zijn/haar rekening. Overigens toetst de notaris aan de hand van de overgelegde stukken zelf ook nog of er inderdaad sprake is van verjaring.

2. Verjaring is niet aangetoond

Indien er na beoordeling van de overgelegde stukken, naar het oordeel van de gemeente geen sprake is van verjaring, wordt dat aan de gebruiker schriftelijk medegedeeld. Vervolgens wordt – afhankelijk van de betreffende situatie – gehandeld zoals hiervoor beschreven onder hoofdstuk 5.

Degene die zich beroept op verjaring, moet bewijzen dat daarvan sprake is. Is verjaring aangetoond, dan wordt dat door de gemeente erkend. In dat geval verdient het aanbeveling om door de notaris een akte van verjaring te laten opmaken, die wordt ingeschreven in het Kadaster. Het initiatief daartoe ligt bij de bezitter. De kosten die daarmee gemoeid zijn, komen voor zijn rekening. Wordt verjaring niet aangetoond en niet erkend, dan wordt getracht het gebruik te legaliseren. Indien legalisering niet slaagt of als de gemeente de grond zelf nodig heeft, dan dient de grond te worden ontruimd.

6. Plan van aanpak oneigenlijk grondgebruik

Al eerder is aangegeven dat de gemeente als grondeigenaar bevoegd is om op te treden tegen eenieder die zonder toestemming gebruik maakt van haar gronden (artikel 5:2 Burgerlijk Wetboek). Sterker nog, de gemeente heeft de wettelijke taak daartegen op te treden, op grond van het bepaalde in artikel 160 lid 3 Gemeentewet.

In kaart brengen oneigenlijk gebruik van gemeentegrond

Vooraf moet duidelijk zijn op welke locaties binnen de gemeente sprake is van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond (oneigenlijk grondgebruik groter dan 5 m² gaat de gemeente actief handhaven). Hiervoor vindt een inventarisatie plaats. Door luchtfoto's en kadastrale kaarten op elkaar te plaatsen wordt het gebruik van gemeentegrond inzichtelijk gemaakt. Vervolgens wordt in het archief bekeken of aan de gebruikssituatie een overeenkomst ten grondslag ligt of niet.

Communicatie voorafgaand aan het project

Aangezien het aanschrijven van inwoners op het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond veel vragen en onrust kan veroorzaken, is het van belang om voorafgaand aan het project de inwoners van de gemeente goed te informeren over wat het doel is van het project en welke werkwijze wordt gehanteerd. De website van de gemeente, de lokale krant en sociale media kunnen dienen als informatiebron.

Oppakken van de dossiers in deelgebieden

De gevallen van oneigenlijk grondgebruik worden niet tegelijk opgepakt. Dit om een lange doorlooptijd van dossiers te voorkomen. De dossiers zullen per kern/wijk (deelgebied) worden opgepakt omdat dit de meest efficiënte aanpak is. Na de inventarisatie wordt het aantal deelgebieden vastgesteld. Voordat het project start wordt er een planning gemaakt. Hierin staat wat de verwachte aanvangsdatum per deelgebied is. De planning komt op de website van de gemeente te staan, de lokale krant en sociale media. Mocht er sprake zijn van een natuurlijk of urgent moment, zoals groot onderhoud van de openbare ruimte, of verkoop van een woning dan kan worden afgeweken van de planning.

Beoordeling dossiers in een adviesgroep

Voordat inwoners aangeschreven worden over hun gebruik van gemeentegrond, moet voor ieder specifiek geval intern bekeken worden of de grond voor uitgifte in aanmerking komt. Maandelijks zal overleg plaatsvinden in een adviesgroep, waarbij de verschillende beleidsvelden vertegenwoordigd zijn die gaan over de uitgeefbaarheid van de stroken gemeentegrond. Tijdens dit overleg wordt een aantal gevallen besproken. Aan de hand van de toetsingscriteria paragraaf 3 wordt door de adviesgroep bepaald of de grond verkocht kan worden, moet worden ontruimd of dat een andere oplossing mogelijk is voor beëindiging van het oneigenlijk gebruik. Het Didam-arrest, zoals benoemd in paragraaf 10 is hierbij tevens van toepassing.

Aanschrijving bewoners

Na afloop van het overleg in de adviesgroep wordt voor de besproken gevallen een brief opgesteld en naar de bewoners gestuurd. In deze brief staat wat in het specifieke geval de mogelijkheden zijn om het oneigenlijk gebruik te beëindigen. Ook worden contactgegevens opgenomen zodat bewoners hun keuze kunnen doorgeven, telefonisch hun vragen kunnen stellen of een afspraak kunnen maken voor een locatiebezoek.

Locatiebezoek

Bewoners die een brief hebben ontvangen van de gemeente kunnen een locatiebezoek inplannen indien zij dit wensen. Projectmedewerkers zullen vervolgens op locatiebezoek gaan om de situatie in de praktijk te bekijken en de situatie met de bewoners te bespreken. Na afloop van het locatiebezoek wordt door de projectmedewerkers in een verslag vastgelegd wat tijdens het locatiebezoek besproken is. Dit verslag krijgen de bewoners ook toegestuurd. Ook wordt afgesproken wat de vervolgstappen zijn.

Afhandeling dossiers

Nadat bewoners hun keuze hebben doorgegeven voor het regelen van het oneigenlijk grondgebruik, wordt het dossier verder afgehandeld. Afhankelijk van de mogelijkheden en de keuze zal een koop-, of huurovereenkomst opgesteld worden, een ontruiming van de grond plaatsvinden of een beroep op verjaring beoordeeld worden.

7. Procedure

Algemene spelregels

Bij de behandeling van aanvragen voor de koop of huur van snippergroen moet de gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent onder andere dat zij zorgvuldigheid moet betrachten en willekeur moet voorkomen. Daarnaast gelden de algemene wettelijke regels voor de aan- en verkoop en het gebruik van onroerende zaken. Bij het aangaan van een koop- of huurovereenkomst worden deze regels verder ingevuld en/of kan hiervan afgeweken worden voor zover de wet dit toestaat. Instemming en ondertekening van zowel de koper als verkoper (of van zowel de huurder als de verhuurder) is noodzakelijk voor het geldig zijn van een koop- of huurovereenkomst. Aan de ene kant kunnen personen die een aanvraag hebben ingediend niet worden verplicht om grond aan te kopen of te huren van de gemeente. Aan de andere kant kan de gemeente niet worden verplicht om een koop- of huurovereenkomst aan te gaan.

8. Planologische procedure snippergroen

Aan het einde van de projectperiode voert de gemeente in één keer een bestemmingswijziging uit voor de verkochte percelen. Op het moment dat de uitgifte van een 'snippergroen' perceel privaatrechtelijk is afgehandeld kan het zijn dat het gebruik van het betreffende 'snippergroen' perceel nog publiekrechtelijk (planologisch) gewijzigd dient te worden. De bestemming van deze percelen is na verkoop nog Groen of Verkeer. Deze wordt dan gewijzigd in bijvoorbeeld Wonen. Vanaf het moment van wijziging van de bestemming gelden de regels van het Omgevingsplan en het omgevingsrecht voor onder andere (vergunningsvrij) bouwen. Wanneer een koper eerder wil bouwen zal hij zelf een vergunning voor afwijkend gebruik moeten aanvragen (BOPA).

9. Beslissingsbevoegdheid van het college over verkoop

Het besluit om een perceel grond, in dit geval snippergroen, te verkopen of te verhuren op grond van artikel 160 lid 1, sub d van de Gemeentewet is een bevoegdheid van het college. Het sluiten van overeenkomsten tot uitgifte van snippergroen is een privaatrechtelijke handeling waartegen geen bezwaar of beroep openstaat, omdat er geen sprake is van een besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. Het college heeft de besluitvormende bevoegdheid gemandateerd, zodat alle reguliere aanvragen voor aankoop of verhuur van snippergroen ambtelijk kunnen worden afgedaan. Het afwijzen van verzoeken valt daar ook onder.

Het college heeft met dit Beleid Snippergroen de beleidskaders vastgesteld waarbinnen openbaar snippergroen mag worden verkocht of verhuurd. Ook heeft zij de kaders gesteld hoe met oneigenlijk grondgebruik wordt omgegaan.

10. Proces aanvraag of oneigenlijk snippergroen

Ontvangen aanvraag/behandelen oneigenlijk gebruik snippergroen

De gemeente ontvangt via het aanvraagformulier op de website een aanvraag voor de aankoop van snippergroen. De aanvraag wordt geregistreerd in het zaakstelsel van de gemeente. Of de gemeente heeft een dossier waarbij sprake is van oneigenlijk gebruik van snippergroen en wil afspraken maken over dit gebruik. Bij de aanpak van oneigenlijk gebruik snippergroen werkt de gemeente kern en wijkgericht.

Bepalen verkoopbaarheid gemeentegrond

De aanvraag of het dossier oneigenlijk gebruik snippergroen wordt getoetst aan de hand van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3. De toetsingscriteria worden beoordeeld door experts van de verschillende vakafdelingen binnen de gemeente. Als uit de beoordeling blijkt dat grond niet voor verkoop in aanmerking komt wordt de aanvraag voor de aankoop van snippergroen afgewezen.

Didam-arrest

In het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat wanneer een overheidslichaam een onroerende zaak wil verkopen, verhuren et cetera, (potentiële) gegadigden de gelegenheid moet worden geboden om mee te dingen. De Hoge Raad heeft daarbij het volgende overwogen:

“Indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, hoeft geen mededingingsruimte te worden geboden. In dat geval moet het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop, verhuur et cetera, op zodanige wijze bekendmaken dat een ieder daarvan kennis kan nemen.

Daarbij moet worden gemotiveerd waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt”

In de lijn van de onder hoofdstuk 3 genoemde toetsingscriteria, is de aangrenzende perceelseigenaar de enige gegadigde in geval van verkoop, verhuur van snippergroen. Daarom hoeft bij de uitgifte van snippergroen geen mededingingsruimte te worden geboden, maar dient wel bekendmaking plaats te vinden van het voornemen tot uitgifte. Deze bekendmaking geschiedt door publicatie op de gemeentelijke website en op de gemeentepagina in Het Kontakt.

De uitgifte van snippergroen vindt uitsluitend plaats aan de aangrenzende perceelseigenaar. Daarom dient op grond van het Didam-arrest bekendmaking op de website van de gemeente en in Het Kontakt plaats te vinden van het voornemen tot uitgifte.

Kabel of leiding aanwezig? Contact met nutsbedrijven

Als uit de beoordeling blijkt dat snippergroen voor verkoop in aanmerking komt, wordt nader onderzoek gedaan naar de kabels en leidingen. Daarvoor wordt een KLIC-melding gedaan. In die gevallen dat een kabel of leiding in het snippergroen ligt wordt contact met de nutsbedrijven opgenomen. Dit kan ook de gemeente zijn in het geval van de aanwezigheid van riolering. Aan de nutsbedrijven of de adviseur riolering van de gemeente wordt gevraagd om te beoordelen of het mogelijk is de grond te verkopen met de kabels en leidingen en zo ja, welke voorwaarden (omleggen van kabels en leidingen of het vestigen van een zakelijk recht) daarbij horen.

Koopovereenkomst opstellen

Als aan alle criteria is voldaan stelt de gemeente de koopovereenkomst op met een bijbehorende verkooptekening. In deze koopovereenkomst worden alle voorwaarden opgenomen voor de verkoop, waaronder bijvoorbeeld een zakelijk recht voor een kabel of leiding of voorwaarden voor gebruik van de grond. De koopovereenkomst wordt door beide partijen, de gemeente en de koper, ondertekend.

Leveringsakte

Na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen wordt een kopie van de overeenkomst naar de notaris gestuurd. De notaris wordt door de koper uitgekozen. De notaris stelt de leveringsakte op voor de levering van snippergroen. Door deze leveringsakte wordt de grond juridisch aan de koper geleverd. De notaris zorgt ervoor dat in het Kadaster wordt ingeschreven dat de koper de nieuwe eigenaar is van het snippergroen.

Kadastrale inmeting

Bij de verkoop van snippergroen maakt de grond nog onderdeel uit van een groter kadastraal perceel van de gemeente. Er dient daarom een kadastrale inmeting plaats te vinden om de grenzen van het perceel te bepalen. De kadastrale inmeting kan vóór of na de notariële levering plaatsvinden. Bij percelen die kleiner zijn dan 100 m² met een koopsom van minder dan €5.000,-, is het kadastrale tarief lager dan bij een inmeting achteraf (levering op basis van ‘voorlopige kadastrale grenzen’ middels ‘Splits’). Bij percelen groter dan 100 m² of met een hogere koopsom dan € 5.000,- is het uit kosten oogpunt voor de koper interessant om de inmeting vóór de levering te laten plaatsvinden. Op de website van het Kadaster is de laatste informatie te vinden over de kosten voor de kadastrale inmeting. Bij de kadastrale inmeting worden de koper en verkoper (in dit geval de gemeente) uitgenodigd voor het aanwijzen van de nieuwe grenzen.

Ontruimen

Als sprake is van oneigenlijk gebruik snippergroen en de grond op basis van de toetsingscriteria niet voor verkoop/verhuur in aanmerking komt dient de grond te worden ontruimd. Ook als de grond wel voor verkoop/verhuur in aanmerking komt, maar de gebruiker de grond niet wil kopen/huren, dient de grond te worden ontruimd. Dit houdt in dat alle aangebrachte zaken verwijderd dienen te worden en de grond weer beschikbaar wordt gesteld aan de gemeente.

Verjaring

Het is mogelijk dat een gebruiker die snippergroen gebruikt een beroep doet op verjaring. Het is in dat geval aan degene die zich hierop beroept om dit ook te bewijzen aan de hand van bewijsmateriaal. De gemeente beoordeelt enkel beroepen op verjaring die volledig zijn, dus onderbouwd met bewijs. De

gemeente beoordeelt vervolgens dit bewijsmateriaal aan de hand van de geldende wetgeving en jurisprudentie. Aan de hand van deze beoordeling bepaalt de gemeente of voldoende bewijsmateriaal is aangeleverd om een beroep of verjaring te erkennen of dat sprake is van een afwijzing. De gemeente onderbouwt dit uitgebreid in een brief die naar de gebruiker wordt gestuurd. Hierbij houdt de gemeente rekening de mogelijkheid tot het vorderen van schadevergoeding, indien wordt voldaan aan de eisen die daar voor gelden.