

Beleidsregel Uitgifte en verhuur snippergroen gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 160, eerste lid van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- Zij op grond van artikel 160, eerste lid van de Gemeentewet bevoegd zijn (of is) te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen;
- het gewenst is ter invulling van hun beleidsruimte een beleidsregel vast te stellen over hoe de uitgifte in erfpacht en verhuur van snippergroen plaatsvindt.

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

- a. AV1989: Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht gemeente Utrecht 1989.
- b. Omgevingsplan: Omgevingsplan gemeente Utrecht.
- c. Snippergroen: alle grond die in eigendom van de Gemeente is, direct grenst aan het kadastrale perceel (tuin of huis) van de particuliere aanvrager en (oorspronkelijk) feitelijk is ingericht als een strook openbaar gemeentegroen.

Artikel 2 Doel

Deze beleidsregel heeft als doel aan te geven hoe het college bepaalde belangen afweegt voor de uitgifte in erfpacht en verhuur van Snippergroen. In deze beleidsregel is het leidend principe verankerd en de manier van werken opgenomen. Deze beleidsregel is opgesteld om aan te sluiten bij de gewijzigde inzichten, gewijzigde wet- en regelgeving, de wijze van uitgifte of verhuur, waaronder de beoordeling, juridisch vast te leggen en hierover duidelijkheid te geven en hoe de Gemeente omgaat met gemeentegrond dat een inwoner in gebruik heeft genomen, zonder hier recht op te hebben en verjaring.

Artikel 3 Afbakening

Deze beleidsregel is van toepassing op de uitgifte in erfpacht en verhuur van Snippergroen, onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegronden en verjaring.

Hoofdstuk 2 Uitgifte en verhuur van Snippergroen

Artikel 4 Uitgangspunt "Nee, tenzij"

In de openbare ruimte heeft de Gemeente te maken met ontwikkelingen zoals het creëren van een klimaatbestendige woonomgeving en de energietransitie. Elke strook grond in de openbare ruimte heeft dan ook een functie, zoals groen, waterberging of verkeer. De Gemeente is hierdoor heel terughoudend in de uitgifte en verhuur van Snippergroen. Het uitgangspunt voor een uitgifte of verhuur van Snippergroen is, 'Nee tenzij'. Dit houdt in dat Snippergroen niet wordt uitgegeven of verhuurd tenzij artikel 6 van toepassing is en aan artikel 7 is voldaan.

Artikel 5 Indienen aanvraag uitgifte Snippergroen

De aanvrager dient een aanvraag voor een uitgifte van Snippergroen in via het digitale aanvraagformulier op de gemeentelijke webpagina ingediend. De aanvrager voegt bij de aanvraag een luchtfoto bij, waarop duidelijk met lijnen te zien om welk Snippergroen het gaat.

Een aanvraag voor een uitgifte van Snippergroen kan alleen worden ingediend als de aanvrager eigenaar of erfpachter is van het aangrenzende perceel. Een huurder van het aangrenzende perceel kan geen aanvraag indienen voor een uitgifte van Snippergroen.

Artikel 6 Uitzonderingssituaties

Voor de Gemeente zijn situaties mogelijk waarin het wel wenselijk is om Snippergroen uit te geven of te verhuren. Dit zijn de uitzonderingssituaties. Als een aanvrager een aanvraag doet tot uitgifte of huur van Snippergroen wordt eerst beoordeeld of sprake is van een van de onderstaande uitzonderingssituaties:

- a. Door uitgifte of verhuur ontstaat een logische kadastrale grens met de aangrenzende stukken grond (percelen), waardoor het beheer van de openbare ruimte door de Gemeente duidelijk, overzichtelijk en eenvoudiger wordt en/of;
- b. het Snippergroen ligt nagenoeg of geheel ingesloten tussen andere naastgelegen stukken grond (percelen), waardoor deze lastig bereikbaar is voor onderhoud voor de Gemeente en geen belemmering oplevert voor de toegankelijkheid van de aangrenzende percelen.

Als geen sprake is van een van de uitzonderingssituaties wijst het college de aanvraag om uitgifte af. Als sprake is van een van de uitzonderingssituaties, dan bekijken de adviserende afdelingen of een of meer van de toetsingscriteria genoemd in artikel 7, van toepassing zijn op het Snippergroen.

Artikel 7 Toetsingscriteria

1. Als sprake is van een van de uitzonderingssituaties uit artikel 6 vindt de toetsing plaats of het Snippergroen kan worden uitgegeven of verhuurd. De toetsing wordt verricht door de afdeling Stedenbouw en Mobiliteit, de Gebiedsteams, het organisatieonderdeel Stadsbedrijven en het organisatieonderdeel Vastgoedorganisatie Utrecht.
De toetsing voorkomt dat de uitgifte of verhuur van Snippergroen de (toekomstige) kwaliteit van de omgeving zal verstoren en de opgaven en doelstellingen van de Gemeente worden belemmerd. Bij de toetsing is altijd sprake van maatwerk. Iedere wijk heeft zijn eigen karakteristieken. Veel situaties verschillen van elkaar en leiden tot een andere uitkomst. Dit geldt ook voor situaties die hetzelfde lijken.

Hieronder zijn de toetsingscriteria opgenomen waar altijd aan moet worden getoetst. Als sprake is van een van de onderstaande toetsingscriteria wijst het college de aanvraag af. De Gemeente is bevoegd om in specifieke situaties onderbouwd aanvullende criteria aan te voeren waarom het Snippergroen niet wordt uitgegeven of verhuurd (artikel 23).

- a. **(Hoofd)groenstructuur**

Snippergroen wordt niet uitgegeven of verhuurd als het onderdeel is van de (hoofd)groenstructuur.

- b. **Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur**

Snippergroen wordt niet uitgegeven of verhuurd als het onderdeel is van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

- c. **Toekomstige (en ruimtelijke) ontwikkeling en strategisch grondbezit**

Snippergroen wordt niet uitgegeven of verhuurd als de Gemeente verwacht dat zij voor toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen belang heeft bij het in eigendom en in beheer hebben van die percelen.

- d. **Recente oplevering van woningen**

Snippergroen wordt niet uitgegeven of verhuurd tijdens de eerste tien (10) jaar na oplevering van de aangrenzende (nieuwbouw)woning(en).

- e. **Onderhoud van de openbare ruimte**

Snippergroen wordt niet uitgegeven of verhuurd als dit ten koste gaat van het efficiënt beheren en onderhoud van openbaar groen door de Gemeente. Bijvoorbeeld als onderhoud van het resterende Snippergroen niet meer mechanisch kan worden beheerd en onderhouden.

- f. **Beperkte rechten**

Snippergroen wordt niet uitgegeven of verhuurd als op het Snippergroen gevestigde beperkte zakelijke rusten waardoor de aanvrager niet vrij over het Snippergroen kan beschikken. Bijvoorbeeld een recht van overpad.

- g. **Verkeerssituatie**

Snippergroen wordt niet uitgegeven of verhuurd als dit ten koste gaat van:

- i. infrastructuur voor (motor)voertuigen en/of voetgangers en/of;
- ii. de verkeersveiligheid, bijvoorbeeld doordat een andere inrichting een belemmering van het zicht veroorzaakt of kan veroorzaken.

- h. **Klimaatadaptatie en biodiversiteit**

Snippergroen wordt niet verkocht als aan het Snippergroen een relevante functie is gekoppeld inzake klimaatadaptatie en biodiversiteit in een buurt of wijk. Dit is bijvoorbeeld het geval als het Snippergroen:

- i. een bijdrage levert aan het tegengaan van hittestress en/of;
- ii. een bijdrage levert aan de opvang van regenwater en/of;
- iii. voor een verbinding zorgt van waardevolle natuur.

i. **Bomen**

Snippergroen wordt niet verkocht als een boom op het Snippergroen aanwezig is. Van een boom is sprake als de boom is opgenomen in de Bomenkaart van de Gemeente en bomen waar een vergunning voor nodig is om het (doen) vellen (kappen).

j. **(Toekomstige) (nuts)voorzieningen**

Snippergroen wordt niet uitgegeven of verhuurd als:

- i. in het Snippergroen een gemeentelijke hoofdriolering aanwezig is en/of;
- ii. bovengrondse voorzieningen van nutsbedrijven op het Snippergroen staan, zoals een nutskast, transformatorhuis en warmtestation en dergelijke en/of;
- iii. op het Snippergroen een voorziening van openbaar nut staat, zoals een lantaarnpaal, en/of;
- iv. in/op het Snippergroen energie-infrastructuur en bronnen aanwezig zijn;
- v. de Gemeente verwacht dat het Snippergroen in de toekomst voor het bovenstaande kan worden gebruikt.

k. **Kabels en/of leidingen nutsbedrijven**

Bij aanwezigheid van kabels en/of leidingen van nutsbedrijven vraagt de Gemeente bij de betrokken nutsbedrijven na of een uitgifte voor hen mogelijk is en zo ja, of een kwalitatieve verplichting in de uitgifteovereenkomst moet worden opgenomen of een zelfstandig recht van opstal moet worden gevestigd. Snippergroen wordt niet uitgegeven of verhuurd als het nutsbedrijf aangeeft dat uitgifte of verhuur niet mogelijk is bij aanwezigheid van kabels en/of leidingen.

l. **(Sociale) veiligheid**

Snippergroen wordt niet uitgegeven of verhuurd als de veiligheid of het algemene gevoel van veiligheid wordt aangetast. Bijvoorbeeld door versmalling van het straatprofiel of een beperking van de verlichtingsmogelijkheden.

m. **Toegang aangrenzende percelen**

Snippergroen wordt niet uitgegeven of verhuurd als door uitgifte of verhuur een situatie ontstaat dat de bewoners van de naastgelegen percelen geen toegang meer hebben tot hun voor-, zij- of achtererf.

n. **Afname gebruiksmogelijkheden**

Snippergroen wordt niet uitgegeven of verhuurd als door uitgifte of verhuur de mogelijkheden van het gebruik van de aangrenzende straten, parken, pleinen en dergelijke afnemen.

2. Afgewezen verzoeken worden niet opnieuw in behandeling genomen, behalve als gewijzigde omstandigheden hier aanleiding voor geven.

Artikel 8 Uitgiftevorm

Erfpacht is de algemene uitgiftevorm voor toekomstige gronduitgiften. Dit betekent dat nieuw uit te geven Snippergroen niet in volledig eigendom maar in erfpacht, onder de meest recente algemene voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht die de Gemeente heeft vastgesteld, zijnde op dit moment de AV1989, wordt uitgegeven. De canonverplichting wordt bij de uitgifte eeuwigdurend door de aanvrager afgekocht.

Artikel 9 Bestemming en gebruik bij uitgifte in erfpacht

Voor een uitgifte van Snippergroen wordt de toegestane bestemming en gebruik vastgelegd. Als Snippergroen wordt uitgegeven moet het worden gebruikt als onbebouwde tuingrond, met uitzondering van een losstaand tuinhuis van maximaal 6m².

Artikel 10 Het Snippergroen grenst aan het openbaar gebied

Grenst het Snippergroen aan het openbaar gebied, dan moet de aanvrager na uitgifte het stuk Snippergroen van de aangrenzende gemeentelijke percelen grond afscheiden en afgescheiden houden met een haag en/of doorzichtige erfafscheiding met begroeiing van maximaal 1 meter hoog. Een voorbeeld van een doorzichtige erfafscheiding met begroeiing is een erfafscheiding met een groene klimplant die ondersteund wordt door gaas.

Artikel 11 Uitgifte voor verhuur

Het uitgangspunt is uitgifte in erfpacht van Snippergroen voor verhuur. Verhuur brengt administratieve lasten met zich mee in verband met het in ontvangst krijgen van de huurprijs, maar bijvoorbeeld ook als sprake is van een verhuizing van of opzegging door de huurder. Ook bestaat het risico op bodemverontreiniging. Om deze reden heeft de Gemeente de voorkeur voor een blijvende en duurzame optie, een uitgifte van Snippergroen. Huurovereenkomsten worden alleen gesloten als het vastleggen van het gebruik van Snippergroen in een specifieke situatie niet op een andere wijze mogelijk is.

Artikel 12 Bijkomende kosten

De vastgestelde prijzen zijn zonder de bijkomende kosten. Alle bijkomende kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Bijkomende kosten zijn onder andere notariskosten, kadasterkosten en overdrachtsbelasting.

Artikel 13 Didam-arrest

De Gemeente handelt aanvragen voor de uitgifte of verhuur van Snippergroen af volgens de dan geldende beleidsregel voor het selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving.

Artikel 14 Planologische procedure uitgifte in erfpacht na ontvangst aanvraag uitgifte

Snippergroen dat, na een aanvraag tot uitgifte in erfpacht, in uitgifte in erfpacht kan worden uitgegeven kan in het Omgevingsplan een functie hebben waardoor het gebruik als tuin niet is toegestaan. Als het Snippergroen wordt uitgegeven zal de Gemeente zich inspannen om bij een eerstvolgende actualisatie van het Omgevingsplan of bij de eerstvolgende herziening van het Omgevingsplan de functie van het in erfpacht uitgegeven Snippergroen te wijzigen in de functie Wonen zodat het gebruik als tuin, zoals beschreven in artikel 9, publiekrechtelijk wel wordt toegestaan. Het is niet werkbaar om na elke uitgifte van Snippergroen een actualisatie of herziening van het Omgevingsplan door te voeren. Het gebruik van Snippergroen, als beschreven in artikel 9, in afwijking van het Omgevingsplan, met uitzondering van bebouwing, wordt gedoogd tot het moment waarop de eerstvolgende actualisatie of herziening van het Omgevingsplan plaatsvindt. Als de aanvrager eerder een actualisatie of herziening wenst moet de aanvrager hiervoor op eigen kosten een aanvraag bij de Gemeente indienen.

De kans bestaat dat ook met de inspanning van Gemeente de publiekrechtelijke functiewijziging in Wonen kan plaatsvinden vanwege een gerechtelijke uitspraak. Als de publiekrechtelijke functie van het in erfpacht uitgegeven Snippergroen door een gerechtelijke uitspraak bij een actualisatie of herziening niet wijzigt in de functie Wonen, informeert de Gemeente de aanvrager hierover en wordt hierover overlegd. Als dit overleg niet tot een voor de Gemeente en erfpachter gewenste uitkomst leidt en de publiekrechtelijke functie het gebruik beschreven in artikel 9 op dat moment nog steeds niet toestaat is het volgende van toepassing:

- a. De erfpachter moet het uitgegeven Snippergroen terugbrengen in de staat waar het zich in bevond bij levering aan de aanvrager casu quo erfpachter en;
- b. De Gemeente koopt het erfpachtrecht terug van de erfpachter, onder dezelfde prijs en gelijke voorwaarden als ten tijde van de uitgifte aan de erfpachter en;
- c. De erfpachter moet verklaren en ervoor zorg te dragen dat het Snippergroen geschikt is voor het gebruik als openbaar groen en dat het Snippergroen vrij van huur en gebruik door derden is en;
- d. Gemeente is geen rente verschuldigd over de betaalde koopsom ten tijde van de uitgifte in erfpacht van het Snippergroen en;
- e. Gemeente is geen schadevergoeding aan de erfpachter verschuldigd als het snippergroen aan de Gemeente moet worden terug verkocht.

Artikel 15 Toepassing verhuur

Als het Snippergroen voldoet aan artikel 6 en 7 en om die reden wordt besloten dat het Snippergroen niet door de Gemeente wordt behouden/toegevoegd aan de openbare ruimte dan heeft een uitgifte in erfpacht voorrang op de verhuur van het Snippergroen. Snippergroen wordt enkel bij uitzondering verhuurd als:

- a. voldaan is aan artikel 6 en artikel 7, en;
- b. een uitgifte in erfpacht na beoordeling door de gemeente niet mogelijk blijkt, en;
- c. toevoeging/behoud van het Snippergroen aan/in de openbare ruimte door de Gemeente ook niet mogelijk blijkt.

Artikel 16 Verhuur is persoonsgebonden

Een huurovereenkomst voor Snippergroen is persoonsgebonden en wordt - behalve door de erfgenaam(en) in geval van overlijden van de huurder(s) - niet op verzoek of automatisch door derden of nieuwe bewoners van de woning van de huurder(s) overgenomen. Als een huurovereenkomst ten einde komt en een andere partij interesse heeft in een huurovereenkomst dient hiervoor een nieuwe Snippergroenaanvraag te worden ingediend die door de Gemeente wordt beoordeeld.

Artikel 17 Bestemming en gebruik bij verhuur

Een uitgifte van Snippergroen moet voldoen aan de publiekrechtelijk bestemming en de bestemming en het gebruik zoals in de huurovereenkomst is overeengekomen. Aan het gehuurde Snippergroen mag, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente (in haar hoedanigheid van verhuurder), geen andere bestemming gegeven worden dan die van onbebouwde grond bedoeld voor het aanleggen, hebben en houden van een onverharde tuin. Op het gehuurde mogen verder geen opstallen en verhar-

ding worden geplaatst, behalve als hiervoor vóóraf schriftelijke toestemming door de Gemeente is verleend.

Artikel 18 Oplevering einde huur

Bij het einde van de huur moet het Snippergroen aan de Gemeente te worden opgeleverd in de staat waarin het zich bij aanvang van de huur bevond, tenzij hierover in de huurovereenkomst andersluidende afspraken zijn gemaakt. In het laatste geval moeten de in de huurovereenkomst opgenomen afspraken over de oplevering worden nagekomen. Mogelijke kosten die moeten worden gemaakt om het gehuurde terug te brengen in de staat zoals het zich bij aanvang van de huur bevond dan wel zoals in de huurovereenkomst is afgesproken komen voor rekening van huurder. Als de huurder het gehuurde niet oplevert in de staat zoals het zich bevond bij aanvang van de huur (of zoals in de huurovereenkomst is afgesproken) kan de Gemeente besluiten de hiervoor benodigde werkzaamheden zelf (laten) verrichten en de kosten hiervan op de huurder verhalen.

Artikel 19 Prijs uitgifte in erfpacht

De afkoopsom voor de uitgifte in erfpacht van Snippergroen is vastgelegd in de dan geldende Grondprijzenbrief en Beleidsnota Grondbeleid van de Gemeente. De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente vastgesteld. De afkoopsom voor Snippergroen wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumenten-prijs-index, reeks alle huishoudens (basis 2015=100) van het CBS, waarbij de percentages van november (de indexcijfers die twee maanden die voorafgaan aan het begin en het einde van het indexeringstijdvak) worden aangehouden.

In de Grondprijzenbrief is de afkoopsom per vierkante meter voor Snippergroen opgenomen, met als minimum een afkoopsom voor de normkosten. De normkosten zijn de kosten die de Gemeente maakt voor een uitgifte.

Het is niet mogelijk om over de afkoopsom te onderhandelen.

Artikel 20 Taxatie uitgifte in erfpacht

Op grond van de dan geldende Grondprijzenbrief en de Beleidsnota Grondbeleid van de Gemeente kan artikel 19 worden afgeweken en wordt door de Gemeente een onafhankelijke taxateur aangewezen om de afkoopsom met een taxatie te bepalen. De Gemeente kiest voor een taxatie als het Snippergroen bijvoorbeeld in een gebied ligt met in verhouding een hoge grondprijs, zoals de binnenstad en aangrenzende wijken, of wanneer de toevoeging van het perceel snippergroen leidt tot een grote waardeverhoging van de woning.

De aanvrager ontvangt voor de uitvoering van de taxatie een brief met de taxatievoorwaarden. Een van de voorwaarden is dat de aanvrager de behandelkosten van de taxatie betaald, als na de aanvrager na de taxatie afziet van uitgifte van het Snippergroen.

Artikel 21 Prijs verhuur

De kosten van een taxatie staan in het geval van Snippergroen over het algemeen niet in verhouding tot de huurprijs. Bij verhuring van Snippergroen gaan we uit van de minimale grondprijs voor Snippergroen uit de dan geldende Grondprijzenbrief. We rekenen met een percentage van 5,0% over de grondprijs om de huurprijs te bepalen. Door de administratieve lasten van de verhuringen geldt een minimale huurprijs van EUR 150,- per jaar (prijsspeel 1 januari 2025). De huurprijs van snippergroen is 5,0% van de grondprijs, met een minimumhuurprijs van EUR 150,- per jaar.

Huurprijzen voor Snippergroen en de minimale huurprijs van EUR 150,- worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek gehanteerde consumentenprijsindexcijfer (CPI).

Artikel 22 Taxatie verhuur

In unieke gevallen kan voor de huurprijsberekening maatwerk plaatsvinden. Dit gaat over Snippergroen van meer dan 150m². In dit geval wordt de huurprijs van het Snippergroen in beginsel getaxeerd. De taxatie vindt plaats door een taxateur die door de Gemeente wordt aangewezen. De aanvrager ontvangt voor de uitvoering van de taxatie een brief met de taxatievoorwaarden. Een van de voorwaarden is dat de aanvrager de behandelkosten van de taxatie betaald, als na taxatie wordt afgezien van verhuur van het Snippergroen.

Het is niet mogelijk om over de huurprijs te onderhandelen.

Artikel 23 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft de mogelijkheid om af te wijken van de in deze beleidsregel vastgestelde regels. Als van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt, wordt dit bekendgemaakt in een openbaar collegebesluit.

Hoofdstuk 3 Oneigenlijk gebruik gemeentegrond

Artikel 24 Oneigenlijk gebruik

In de Gemeente wordt op verschillende plekken gebruik gemaakt van gemeentegrond zonder dat daar afspraken over zijn gemaakt. Dit noemen we oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Het gaat daarbij

bijvoorbeeld om situaties waarin bewoners delen van de openbare ruimte, zoals een stuk Snippergroen, bij hun tuin hebben betrokken en hebben ingericht als een extra stuk tuin. Binnen de Gemeente wordt in gebruik genomen gemeentegrond door middel van signalering opgepakt. Het organisatieonderdeel Stadsbedrijven, afdeling Wijkonderhoud en Service, signaleert in gebruik genomen gemeentegrond. De Gemeente heeft een wettelijke plicht om het (oneigenlijk) gebruik van gemeentegrond te regelen en zo haar eigendommen veilig te stellen en verjaring te voorkomen (artikel 160 lid 3 Gemeentewet). De Gemeente wil het (oneigenlijk) gebruik van gemeentegrond op de onderstaande mogelijkheden regelen met gebruikers.

Artikel 25 Uitgifte of verhuur bij oneigenlijk gebruik

Als blijkt dat het (oneigenlijk) in gebruik genomen stuk gemeentegrond onder de uitzonderingssituaties (artikel 6) valt en geen sprake is van een van de toetsingscriteria (artikel 7) kan de gemeentegrond voor een uitgifte aan de gebruiker worden aangeboden. De gebruiker krijgt een aanbieding volgens de prijzen (artikel 19 tot en met artikel 22), onder voorbehoud van het principe uit het Didam-arrest (artikel 13). Zoals aangegeven is verhuur alleen in bijzondere omstandigheden mogelijk.

Artikel 26 Ontruiming

In gevallen valt het (oneigenlijk) in gebruik genomen gemeentegrond niet onder de uitzonderingssituaties (artikel 6) of is sprake van een van de toetsingscriteria (artikel 7). In dergelijke gevallen is het niet mogelijk om de gemeentegrond uit te geven of te verhuren. De Gemeente verzoekt de gebruiker in dat geval om binnen een redelijke termijn:

- a. het gebruik van de gemeentegrond te beëindigen en;
- b. de gemeentegrond te ontruimen en;
- c. de gemeentegrond beschikbaar te stellen aan de Gemeente.

De Gemeente vergoedt verwijderde zaken en gemaakte kosten voor het verwijderen niet. Als de gebruiker niet meewerkt aan een verzoek tot ontruiming treedt de Gemeente handhavend op. Hierbij stuit de Gemeente tevens de verjaringstermijn.

Artikel 27 Handhavend optreden

Als het eigendomsrecht van de Gemeente is geschonden door oneigenlijk gebruik van gemeentegrond wordt privaatrechtelijk opgetreden. De Gemeente handelt als private persoon, namelijk als eigenaar en rechthebbende van gemeentegrond. Bij privaatrechtelijk handhaven wordt volgens de algemeen beginselen van behoorlijk bestuur gehandeld. Het doel van het privaatrechtelijk handhaven is het terugvorderen van eigendom en het voorkomen van het verlies van eigendom door verjaring. De Gemeente is als eigenaar van de grond bevoegd de grond van eenieder die haar zonder recht houdt, op te eisen (artikel 5:2 Burgerlijk Wetboek), en als het noodzakelijk is bij de civiele rechter.

Hoofdstuk 4 Verjaring

Artikel 28 Verjaring

Het is mogelijk dat een gebruiker die gemeentegrond gebruikt een beroep doet op verjaring. Door verjaring verliest de Gemeente het eigendom van de grond en verkrijgt de gebruiker het eigendom. Verjaring is opgenomen in het Burgerlijk wetboek. Er zijn twee vormen van verjaring: verkrijgende verjaring (artikel 3:99 Burgerlijk Wetboek) en bevrijdende verjaring (artikel 3:105 Burgerlijk Wetboek). Voor verjaring is vereist dat sprake is van bezit. Het is aan degene die zich hierop beroept om dit ook te bewijzen aan de hand van bewijsmateriaal. De Gemeente beoordeelt alleen 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.

Afhankelijk van de soort verjaring en de omstandigheden van het geval kan de Gemeente een schadevergoeding vorderen van de nieuwe eigenaar wegens onrechtmatig handelen. Hierbij wordt rekening gehouden met de mogelijke planologische wijziging en de bijbehorende mogelijkheden.

Artikel 29 Planologische procedure bij erkenning verjaring

Snippergroen, waarbij sprake is van een gegrond beroep op verjaring, kan in het Omgevingsplan een functie hebben waardoor het gebruik als tuin niet is toegestaan. De functie van het Snippergroen moet worden gewijzigd in de functie Wonen zodat het gebruik als tuin is toegestaan. Hiervoor dient een actualisatie of herziening van het Omgevingsplan plaats te vinden. De kosten in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie in het Omgevingsplan zijn voor rekening van de gebruiker van het beroep op verjaring. De gebruiker van het beroep op verjaring dient hiertoe zelf een verzoek bij de Gemeente in te dienen.

Als de gebruiker van het beroep op verjaring geen verzoek voor het wijzigen van de functie in het Omgevingsplan indient is de Gemeente bevoegd om publiekrechtelijk handhavend op te treden.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 30 Overgangsbepalingen

1. Bestaande huurovereenkomsten worden door de Gemeente gerespecteerd. Wel wordt een uitersterfconstructie gehanteerd. Als een lopende huurovereenkomst ten einde komt (bijvoorbeeld

door verhuizing van de bewoner) dan wordt een nieuwe Snippergroenaanvraag op basis van deze beleidsregel afgehandeld.

2. Aanvragen voor het kopen dan wel voor een uitgifte in erfpacht van snippergroen die voor inwerkingtreding van deze beleidsregel zijn ingediend, worden conform het 'oude' geldende snippergroenbeleid van de Gemeente afgehandeld.
3. Het kan voorkomen dat de Gemeente vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregel eventuele schriftelijke toezeggingen heeft gedaan op grond van het oude snippergroenbeleid. Als de Gemeente – ondanks de verwijzing naar deze beleidsregel – op juridische gronden aan deze schriftelijke toezeggingen gehouden is, dan worden deze gevallen volgens het oude snippergroenbeleid van de Gemeente afgehandeld. De inwoner dient hiervoor een aanvraag in te dienen via het webformulier op de gemeentelijke webpagina. De aanvraag moet zijn voorzien van de schriftelijke onderbouwing van de toezegging.

Artikel 31 Intrekking

De notitie Uitgifte en verkoop van snippergroen (2003) wordt ingetrokken.

Artikel 32 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking.

Artikel 33 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Uitgifte en verhuur snippergroen.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 3 juni 2025.

De burgemeester

Sharon A.M. Dijkma

De secretaris,

Michiel J. Ruis