

Afwegingskader Verkoop Snippergrond – gemeente Lelystad

1. Snippergrond

Snippergrond zijn stroken gemeentegrond van maximaal 100 m² die als tuinvergroting verkocht kunnen worden aan eigenaren van aangrenzende percelen zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Er is sprake van veel oneigenlijk grondgebruik in de gemeente Lelystad. Wanneer er geconstateerd wordt dat er sprake is van oneigenlijk grondgebruik zal dit afwegingskader gebruikt worden om te bepalen of de gebruiker de grond van de gemeente kan kopen.

Bewoners kunnen ook een verzoek doen tot het kopen van snippergrond dat niet in gebruik is genomen. De gemeente biedt snippergrond niet actief aan en verkoop vindt alleen plaats op basis van een goed onderbouwde aanvraag door de huidige eigenaar(s) van een aangrenzend perceel.

1.1. Proces snippergrond

De verkoop van snippergrond bij de gemeente Lelystad kan ontstaan uit twee aanleidingen;

1. De gemeente constateert dat er sprake is van oneigenlijk grondgebruik;
2. Een bewoner van een aangrenzend perceel doet bij de gemeente een onderbouwde aanvraag om een strook gemeentegrond te kopen.

De aanvragen om snippergrond van de gemeente te kopen worden op dit moment door Beheer Openbare ruimte in behandeling genomen. De bedoeling is dat op termijn beleid wordt vastgesteld op basis waarvan voor beide aanleidingen geldt dat het dossier door grondzaken in behandeling wordt genomen. De behandelaar toetst de mogelijke verkoop aan het afwegingskader en doorloopt het stroomschema.

Worden alle stappen succesvol doorlopen, dan kan de behandelaar de beoogde verkoop delen met de vak afdelingen (Beheer Openbare Ruimte, Stedenbouw en Landschap, Groen, Verkeer, Grondzaken) voor een laatste goedkeuring.

Daarna zal in gevallen waarin dat nodig is een Didam publicatie gedaan worden, voordat de verkoop-overeenkomst opgesteld wordt.

Voldoet de grond niet aan de criteria voor verkoop, dan zal de grond terug in beheer bij de gemeente gaan en zal een verzoek tot ontruiming gedaan worden. Indien bewoners geen gehoor geven aan het verzoek tot ontruiming, dan zal de zaak overgedragen worden aan handhaving door Grondzaken of door Stadstoezicht (privaatrechtelijk of publiekrechtelijk).

2. Criteria voor uitgifte

De gemeente beoordeelt welke gronden als snippergrond voor verkoop in aanmerking komen. Bij de beoordeling toetst de gemeente aan de hand van de volgende onderwerpen;

- Of de grond direct grenst aan het perceel van de potentiële koper;
- Logische kadastrale grenzen en kanteelvorming;
- De aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond;
- Groen en biodiversiteit;
- Verkeer;
- Toekomstige ontwikkelingen.

Per onderwerp wordt in de volgende hoofdstukken bepaald hoe deze toetsing plaatsvindt.

2.1. Kadastrale grenzen

De gemeente zal bij elke potentiële verkoop nagaan of deze leidt tot een logische kadastrale indeling. De verkoop van snippergrond mag niet leiden tot onlogische kadastrale grenzen of ingesloten eigendommen. Kanteelvorming kan daarom een reden zijn om grond niet uit te geven.

De gemeente kan - om onlogische kadastrale grenzen te voorkomen - aan de eventuele verkoop van de grond de voorwaarde stellen dat de burens eveneens de grond aangrenzend aan hun woning kopen.

Het tegengaan van kanteelvorming en het nastreven van logische kadastrale grenzen door middel van de verkoop van een stuk snippergrond kan in sommige gevallen een reden zijn een van de andere criteria hieraan ondergeschikt te bepalen.

2.2. Kabels en leidingen

Bij elke mogelijke verkoop wordt onderzocht of er kabels en leidingen in de grond liggen. Bij de aanwezigheid van één of meerdere van de volgende kabels en/of leidingen binnen 1,5 meter van de beoogde te verkopen grond, wordt de grond niet verkocht;

- Hoog- en middenspanningskabels;
- Datakabels;
- Gasleidingen;
- Waterleidingen en riolering;
- Asbestleidingen.

Voor datakabels geldt dat verkoop tot de mogelijkheid behoort als er een zakelijk recht wordt gevestigd.

Wanneer er distributiepunten van netbeheerders zich op de grond bevinden vormt dit in veel gevallen een belemmering voor verkoop. Huisaansluitingen hoeven geen belemmering te vormen voor verkoop van de grond.

2.3. Groen

De gemeente Lelystad heeft grote ambities op het gebied van groen en biodiversiteit. De gemeente is in het kader van dat beleid terughoudend ten aanzien van de verkoop van gemeentegroen. In bepaalde gevallen is het wél wenselijk om gemeentegrond te verkopen aan particulieren. Echter zijn er een aantal hoofdregels op basis waarvan gemeentegrond niet voor verkoop in aanmerking komt.

Als de gemeentegrond onderdeel uitmaakt van de bestaande (hoofd)groenstructuur wordt de grond niet verkocht.

Stroken gemeentegrond worden ook niet verkocht als op de grond bomen staan.

Daarnaast kan bepaald worden dat gemeentegrond niet voor verkoop in aanmerking komt indien gemeentelijke bomen door verkoop van de grond binnen twee meter van de nieuwe erfgrans komt te staan.

De gronden waarop zich een bosplantsoen bevindt vormen een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke groenbeleid en komen daardoor niet voor verkoop in aanmerking.

2.4. Verkeer

Gemeentegrond kan niet worden uitgegeven indien de uitgifte een belemmering vormt voor de verkeersveiligheid. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien door verkoop parkeerplaatsen moeilijk of niet meer bereikbaar zijn.

Ook als door de uitgifte van de grond de doorgang op het trottoir of een fietspad onvoldoende wordt.

De uitgifte van grond mag ook niet leiden tot een dusdanige beperking van het zicht dat er onveilige situaties ontstaan. Als een visuele inspectie niet voldoende duidelijkheid biedt, kan hiervoor een uitzichtdriehoek worden berekend.

Daarnaast mogen toekomstige infrastructurele werkzaamheden niet gehinderd worden of zelfs onmogelijk worden door uitgifte van snippergrond.

2.5. Toekomstige ontwikkelingen

Wanneer de grond is aangemerkt als ontwikkelingsgebied of als strategisch gebied, wordt de grond niet uitgegeven.

Dit zijn gronden die in de toekomst mogelijk nodig zijn voor (woningbouw)ontwikkelingen, herinrichtingen van de openbare ruimte, of groot onderhoud van de woonomgeving.

2.6. Aanwezigheid openbare werken

Wanneer er op stroken gemeentegrond openbare werken aanwezig zijn (zoals lichtmasten, verkeersborden, brandkranen of prullenbakken) dan komt de snippergrond niet voor verkoop in aanmerking.

Verkoop is enkel mogelijk indien het openbare werk wordt verplaatst. Er dient in dat geval een geschikte locatie te zijn om het openbare werk naartoe te verplaatsen. Dit bepaalt de gemeente. De kosten voor de verplaatsing komen voor rekening van de koper van de snippergrond.

3. Oneigenlijk grondgebruik

In gevallen waar sprake is van gemeentegrond dat oneigenlijk in gebruik is genomen, wordt aan de hand van het afwegingkader snippergrond bepaald wat de gewenste uitkomst voor de gemeente is. Daar gelden dan twee mogelijkheden;

1. De gemeente wil eigenaar blijven en de grond beheren en onderhouden;
2. De gemeente wil de grond verkopen.

Per dossier wordt volgens het beleid bepaald welke aanpak nodig is. De gemeente stuurt zoveel mogelijk op de legalisatie van grondgebruik in de gemeente door het onrechtmatige gebruik van de gemeentegrond te regelen door middel van het sluiten van een koopovereenkomst of door ontruiming van de grond. Ontruiming kan langs publiekrechtelijke of langs privaatrechtelijke weg.

Elk dossier wordt in eerste instantie met de gebruiker van de grond besproken om informatie over de ingebruikname te krijgen en de mogelijkheden te bespreken.

Indien er sprake is van grondgebruik dat al ten minste 20 jaren voortduurt en plaatsvindt binnen de bestaande groenstructuren, kan dit een reden zijn om af te wijken van het beleid om gemeentegrond in groenstructuren niet te verkopen. Mogelijk is deze groenstructuur in de praktijk nooit als groen ingedeeld en gehandhaafd en is het wenselijk om de grond aan particulieren te verkopen.

3.1. Verjaring

Een beroep op (bevrijdende) verjaring kan voortkomen uit de volgende situaties;

1. De gemeente constateert dat er sprake is van oneigenlijk grondgebruik en schrijft de gebruiker van de grond aan, waarna de gebruiker stelt dat hij de grond door verjaring heeft verkregen;
2. Een inwoner heeft een stuk grond oneigenlijk in gebruik genomen en doet na verloop van tijd (20 jaar) uit eigen beweging bij de gemeente een beroep op verjaring.

Verjaring moet door degene die zich daarop beroept met objectieve bewijsstukken worden aangetoond. Team grondzaken moet een ontvangen beroep op verjaring beoordelen aan de hand van geldende wet- en regelgeving. Als wordt vastgesteld dat de grond is verjaard geldt dat de eigendom door verloop van de tijd al is overgegaan naar de gebruiker van de grond. De vraag is dan – met het afwegingskader in de hand - of het onwenselijk is dat de eigendom is verloren.

Is het antwoord op die vraag bevestigend dan moet worden gezien of het dusdanig onwenselijk is dat de gemeente een vordering uit hoofde van onrechtmatige daad¹ wil instellen tegen de gebruiker. Hiermee kan de gemeente een schadevergoeding vorderen in de vorm van een financiële compensatie of het terugvorderen van de grond zelf.

Als het instellen van een vordering niet de moeite waard is kan worden meegewerkt aan het beroep op verjaring.

4. Overig

4.1. Grondprijs

De snippergrondprijs wordt vastgesteld volgens het actuele grondbeleid.

4.2. Didam-publicatie

Bij een voornemen tot verkoop heeft de gemeente de mogelijkheid om de verkoop te publiceren om te voorkomen dat de verkoop op grond van het Didam-arrest wordt herroepen. Daarbij bestaan er twee mogelijkheden;

- Elke individuele verkoop wordt afzonderlijk gepubliceerd

1) (ECLI:NL:HR:2017:309).

- Periodiek wordt een lijst met voorgenomen verkopen gepubliceerd

5. Stroomschema uitgeefbaarheid

1.	Is de (snipper)grond kleiner dan 100 m2?	Nee	Geen snippergrond
		Ja	Door naar 2
2.	Is de aanvrager eigenaar van de aangrenzende grond?	Nee	Grond niet uitgeefbaar
		Ja	Door naar 3
3.	Gaat de uitgifte kanteelvorming tegen en zorgt het voor logische kadastrale grenzen?	Nee	Grond niet uitgeefbaar
		Ja	Door naar 4. NB. In sommige gevallen kan een ja een reden zijn om andere criteria hieraan ondergeschikt te bepalen.
4.	Maakt de (snipper)grond deel uit van de structurele groenvoorziening of bosplantsoen? Gaat uitgifte in tegen het groen- en grondbeleid? Zijn er bomen op de grond aanwezig?	Ja	Grond niet uitgeefbaar
		Nee	Door naar 5
5.	Heeft de (snipper)grond een functie bij de inrichting van de openbare ruimte of ontstaat door uitgifte nieuw snippergrond of wordt overig groot/groenonderhoud bemoeilijkt?	Ja	Grond niet uitgeefbaar
		Nee	Door naar 6
6.	Zijn er juridische gronden waardoor uitgifte onverstendig is (gemeentelijke- of nutsvoorzieningen, kabels en leidingen binnen 1,5 m, opstallen van derden, zakelijke rechten)	Ja	Grond niet uitgeefbaar
		Nee	Door naar 7
7.	Zijn er verkeerskundige gronden waardoor uitgifte niet wenselijk is?	Ja	Grond niet uitgeefbaar
		Nee	Door naar 8
8.	Kan de veiligheid in het geding raken bij de verkoop van (snipper)grond	Ja	Grond niet uitgeefbaar
		Nee	Door naar 9
9.	Kan er ongewenste precedentwerking uitgaan van uitgifte aan een particulier?	Ja	Grond niet uitgeefbaar
		Nee	Door naar 10
10.	Zijn de gronden in de toekomst mogelijk nodig voor (woningbouw)ontwikkelingen, herinrichtingen van de openbare ruimte, of groot onderhoud van de woonomgeving?	Ja	Grond niet uitgeefbaar
		Nee	Grond is uitgeefbaar

Lelystad, d.d. 27 mei 2025
Het college van de gemeente Lelystad,

de interim secretaris
A.N. van den Bergh

de burgemeester
A.E.H. Baltus