

Beleidsnota voor de uitgifte van snippergroen Schagen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2018 zijn de spelregels voor verkoop en verhuur van gemeentegrond vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van deze spelregels was om zoveel mogelijk rechtsgelijkheid te creëren voor de kopers of huurders van snippergroen door middel van heldere en transparante afspraken.

De spelregels uit 2018 sluiten niet meer aan bij de hedendaagse wensen en plannen van de gemeente Schagen. Meerdere belangrijke factoren zijn wezenlijk anders dan een aantal jaren geleden:

- Er wordt anders gekeken tegen de functie van groen in de openbare ruimte. De waardering van groen (dus ook snippergroen) is hoger geworden en heeft een belangrijke rol gekregen, onder andere op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit, wateropvang, tegengaan van hittestress, woonbeleving, etc.
- Er is een grote vraag naar openbaar groen met het oog op de energietransitie.
- Klimaatdoelstellingen hebben een centrale rol gekregen in de Visie en Strategie Klimaatadaptatie.
- Er is een nog grotere druk gekomen op de openbare ruimte door in- en uitbreiding.

Gelet op bovenstaande factoren is het belangrijk dat het beleid voor de uitgifte van snippergroen wordt geactualiseerd. Bij het actualiseren van het beleid wordt een terughoudend uitgangspunt voor uitgifte van snippergroen ingenomen. Het nieuwe uitgangspunt voor de uitgifte van snippergroen is: **nee, tenzij**. In de door de raad vastgestelde Visie en Strategie Klimaatadaptatie is eerder als kader vastgesteld dat snippergroen niet meer wordt verkocht. De ervaring leert dat na verkoop van snippergroen in bijna alle gevallen de betreffende grond blijkt te worden versteend. Er zijn echter uitzonderingen denkbaar waarbij uitgifte van snippergroen wel kan of wenselijk is. In de eerder opgestelde Visie en Strategie Klimaatadaptatie is hier geen rekening mee gehouden. De raad besluit daarom met dit document om alsnog handvatten te geven waarbij uitgifte van snippergroen wél mogelijk is. Dit zal echter zodanig gebeuren dat de doelstellingen uit de Visie en Strategie Klimaatadaptatie zo min mogelijk worden geraakt. Verkoop en verhuur is slechts mogelijk wanneer aan de hoofdregels van hoofdstuk 3 is voldaan én uitgifte mogelijk is op grond van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 4.

1.2 Doel

Deze nota kent de volgende doelstellingen:

- Vastleggen van een duidelijk, eenduidig, transparant beleid voor de uitgifte van snippergroen, waardoor zoveel mogelijk uniformiteit in de wijze van behandeling in soortgelijke situaties wordt gewaarborgd;
- Het vaststellen en openbaar maken van de handelswijze bij onduidelijk of ongeregistreerd gebruik van gemeentegrond.

1.3 Bestaande beleidsnota's

Het beleid voor de uitgifte van gemeentegrond, geen snippergroen zijnde, is vastgelegd in:

- Nota grondbeleid 2023 gemeente Schagen.

De Nota Grondbeleid 2023 of actualisaties daarvan blijven naast de Beleidsnota voor de uitgifte van snippergroen 2025 Schagen van toepassing.

De geldende grondprijzen voor gemeentegrond en snippergroen zijn vastgelegd in:

- Grondprijzenbrief 2025.

De grondprijzenbrief 2025 blijft van toepassing naast de Beleidsnota voor uitgifte van snippergroen 2025 Schagen totdat er een nieuwe grondprijzenbrief wordt vastgesteld. De grondprijzenbrief wordt jaarlijks geactualiseerd.

De spelregels voor de verkoop en verhuur van gemeentegrond zijn vastgelegd in:

- Spelregels voor verkoop en verhuur van gemeentegrond gemeente Schagen 2018.

Met de vaststelling van de Beleidsnota voor de uitgifte van snippergroen 2025 vervallen de spelregels voor de verkoop en verhuur van gemeentegrond uit 2018.

1.4 Inwerkingtreding

Deze beleidsnota wordt van kracht één dag na bekendmaking van deze beleidsnota via overheid.nl.

2. Afbakening en uitgangspunt

2.1 Definitie snippergroen

De inhoud van deze nota is specifiek gericht op de uitgifte van snippergroen (waaronder ook valt snippergrijs/openbaar trottoir).

Voor de uitleg van het begrip snippergroen wordt de volgende definitie gehanteerd:

“Snippergroen is openbaar groen zonder belangrijke openbare functie voor de uitvoering van gemeentelijke taken, de realisatie van gemeentelijk beleid of toekomstige ontwikkelingen, dat in eigendom is van de gemeente én direct grenzend is aan een (woon)perceel met een maximale perceelsoppervlakte van 125 m².”

Voor gemeentegrond bij bedrijventerreinen en in het buitengebied wordt per situatie beoordeeld of aan de voorwaarden uit deze beleidsnotitie of andere gemeentelijk beleid wordt voldaan.

2.2 Structuurgroen

Structuurgroen levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en daarmee aan het woon- en leefmilieu. Het onderscheid tussen structuurgroen en snippergroen is belangrijk. Structuurgroen wordt in beginsel niet uitgegeven, tenzij er zeer uitzonderlijke omstandigheden zijn waar wij met het vaststellen van het beleid geen rekening hebben gehouden. Bovendien volgt uit de (actuele) Grondprijzenbrief dat alleen voor snippergroen een vaste grondprijs is vastgesteld. Op dit moment wordt openbaar groen gerekend tot het structuurgroen als het een gemotiveerde bijdrage levert aan:

- de speel- en beweegruimte (recreatie), inclusief afscherming tegen overlast door beplanting of beschutting;
- de natuurbeleving/ecologische hoofdstructuur;
- de verkeersgeleiding langs wegen, voet- en fietspaden, met name bij afslagen en kruispunten;
- de beeldkwaliteit van de aankleding van de openbare ruimte, waarbij openbaar groen een samenhangend beeld geeft tussen verhardingen en bouwmassa's, of waar het de wijk, buurt of straat door de vorm en/of bijzondere beplanting een eigen identiteit geeft;
- het vormen van afschermende stadsrandbeplanting;
- het behoud van groen structuurbepalende, beeldbepalende, monumentale of te behouden bomen;
- plekken die als natuur/ecologische zone zijn aangewezen. Deze plekken behoren altijd tot het structuurgroen, ook als het geen bijdrage levert aan de natuurbeleving of beeldkwaliteit;
- het in stand houden van een waardevolle houtopstand op een aangrenzend perceel;
- sociale veiligheid;
- doelmatig onderhoud van het (overige) openbaar groen.

2.3 Overig openbaar groen

Openbaar groen niet zijnde snippergroen (groter dan 125 m²) of structuurgroen behoort tot het overig openbaar groen. Bij overig openbaar groen gelden de actuele Nota grondbeleid en de Grondprijzenbrief.

2.4 Uitgangspunt

De gemeente Schagen is terughoudend met de uitgifte van snippergroen. Het uitgangspunt is: 'nee, tenzij'. Het uitgangspunt bij verkoop is dat geen snippergroen wordt verkocht, tenzij verkoop mogelijk is volgens de hoofdregels en toetsingscriteria (hoofdstuk 3 en 4). Bij verhuur moet ook worden voldaan aan de hoofdregels en toetsingscriteria. Aanvullend kunnen de toetsingscriteria worden opgenomen als voorwaarden in de huurovereenkomst.

2.5 Uitgifte van snippergroen

Perceeleigenaren kunnen zelf een verzoek doen om een stuk snippergroen te verkrijgen. Daarnaast kan de uitgifte van snippergroen volgen na een privaatrechtelijk handhavingstraject. Perceeleigenaren worden dan aangesproken op onrechtmatig grondgebruik. Ook is het mogelijk projectmatig te werk te gaan, bijvoorbeeld door bepaalde wijken of gebieden onder de loop te nemen op onrechtmatig grondgebruik. In alle situaties wordt gebruik gemaakt van de overwegingen uit deze beleidsnota.

2.6 Herhaald verzoek

Een herhaald verzoek wordt niet in behandeling genomen, tenzij er sprake is van gewijzigde feiten of omstandigheden.

2.7 Privaatrechtelijke beslissing

Het wel of niet uitgeven van gemeentegrond valt onder de privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente. Een bestuursrechtelijk bezwaar of beroep op deze beslissing is daarom niet mogelijk.

3. Uitgiftebeleid en voorwaarden

3.1 Soorten uitgifte

In deze beleidsnota wordt gesproken over de uitgifte van snippergroen. Hieronder mag in de meeste gevallen worden verstaan de verkoop en/of verhuur van snippergroen. Deze twee vormen van uitgifte worden bij snippergroen het meest gebruikt. Indien er sprake is van uitgifte in een andere vorm, dan kunnen de regels uit deze nota gehanteerd worden indien de gemeente geen andere regels heeft opgesteld voor de betreffende vorm van uitgifte.

3.1.1 Verkoop

Bij verkoop wordt het eigendom van de grond volledig overgedragen en is duidelijk dat alle rechten en plichten bij de nieuwe eigenaar komen te liggen. Verkoop van snippergroen vindt plaats onder de in 3.2 van deze beleidsnota genoemde voorwaarden.

3.1.2 Verhuur

Als verkoop van snippergroen niet mogelijk of wenselijk is, kunnen er desondanks redenen zijn om de grond tijdelijk uit te geven. Bij verhuur blijft het eigendom van de grond bij de gemeente, maar worden er gebruiksafspraken gemaakt met de huurder. Dergelijke afspraken zijn tijd- en persoonsgebonden. Dat brengt met zich mee dat het gebruik een tijdelijk karakter heeft en een huuradministratie bijgehouden moet worden.

De tijdelijke aard kan voor zowel inwoners als voor de gemeente een oplossing zijn als bijvoorbeeld de grond gereserveerd is voor toekomstige ontwikkelingen of partijen in afwachting zijn van verkoop van de grond. In die gevallen kan de gemeente overwegen om de grond te verhuren. Bij verhuur van snippergroen zijn dezelfde voorwaarden van toepassing als bij de verkoop van snippergroen.

3.1.3 Groenadoptie

Er bestaan situaties waarin het verkopen of verhuren van snippergroen niet mogelijk is of de bewoner hier zelf geen voorkeur aan geeft. Een mogelijkheid die de gemeente Schagen in sommige gevallen biedt, is "participatie in het groen" door groenadoptie.

Hierbij wordt het beheer en onderhoud (gedeeltelijk) overgedragen aan de participant onder de voorwaarde dat het stuk gemeentegrond het openbaar karakter behoudt, onderdeel blijft van de openbare ruimte en een natuurlijke inrichting behoudt. Het is bij participatie dus niet mogelijk om de gemeentegrond als privé-eigendom toe te eigenen of te gebruiken door het bij de tuin te betrekken middels een erfafscheiding, bestrating of het plaatsen van goederen. Meer informatie over groenadoptie kan worden opgevraagd via <https://www.schagen.nl/groenadoptie>.

3.2 Hoofdregels bij uitgifte

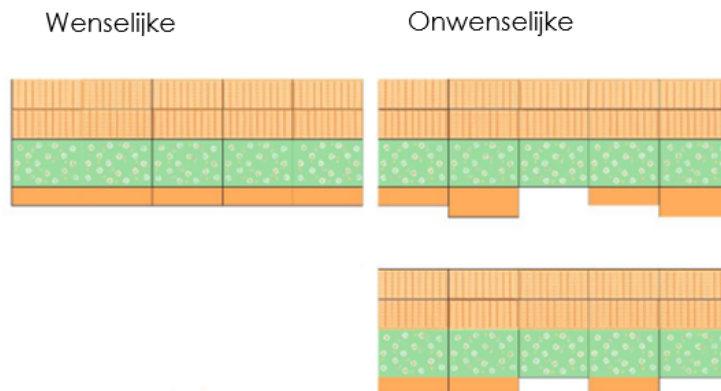
Voor de uitgifte van snippergroen gelden enkele hoofdregels die in alle situaties van toepassing zijn en waar rekening mee moet worden gehouden. Het snippergroen wordt niet uitgegeven wanneer er niet kan worden voldaan aan deze hoofdregels. De hoofdregels bij de uitgifte van snippergroen zijn hieronder opgenomen.

3.2.1 Gemeente is eigenaar

De gemeente is eigenaar van de grond waarop het snippergroen aanwezig is.

3.2.2 Grenzen aan (woon)perceel

Snippergroen wordt alleen verkocht of verhuurd als de grond direct én op logische wijze grenst aan het (woon)perceel. Verkoop of verhuur van snippergroen mag voor de gemeente niet leiden tot inefficiënt beheer en onderhoud van openbare grond. De grond die overblijft na verkoop of verhuur moet goed bereikbaar zijn voor de gemeente om deze te kunnen blijven onderhouden. Ook mag verkoop of verhuur niet leiden tot kanteelvorming of ingesloten eigendommen. De verkoop of verhuur van gemeentegrond mag niet leiden tot ingesloten stukken gemeentegrond die vanaf de openbare weg niet meer bereikbaar zijn. Bij elk verzoek wordt gekeken hoe de grond zich verhoudt tot het resterend openbaar gebied en eventuele buurpercelen. Bij een groenstrook grenzend aan meerdere woonpercelen kan bijvoorbeeld de voorwaarde worden gesteld dat verkoop of verhuur enkel mogelijk is indien alle of meerdere burens (een deel van) de grond kopen of huren.



3.2.3 Verkoop aan perceeleigenaar

De gemeente verkoopt enkel aan de eigenaar van een aangrenzend perceel. Verkoop van grond aan een huurder van een aangrenzend perceel is niet mogelijk. De huurder kan dan immers na zijn vertrek nog rechten hebben ten aanzien van de grond, wat een onlogische eigendomssituatie doet ontstaan. Verhuur is in een dergelijke situatie eventueel wel mogelijk.

3.2.4 Belang derden

Uitgifte van snippergroen mag derden niet nadelig treffen. Wanneer de grond grenst aan meerdere percelen, dan wil de gemeente met alle partijen overeenstemming hebben over de verkoop of verhuur. Als partijen geen overeenstemming kunnen bereiken, kan dit een aanleiding zijn om de grond niet uit te geven.

In het geval dat het snippergroen grenst aan meerdere percelen, dan zal ook door de koper of huurder aan de andere eigenaren worden gevraagd of zij belangstelling hebben. Dit is een vereiste op basis van het zogenoemde 'Didam-arrest'. Als anderen belangstelling blijken te hebben, dan kan uitgifte plaatsvinden op basis van deling (onderling tussen de gegadigden afgestemd), of ander gegadigden kunnen akkoord gaan met de eventuele uitgifte van het snippergroen aan de oorspronkelijke aanvrager.

3.2.5 Maximaal 125 m²

Gemeentegrond met een oppervlakte van meer dan 125 m² valt niet onder de definitie van snippergroen.

4. Uitgiftecriteria

4.1 Toetsingscriteria bij verkoop en verhuur

Elk verzoek tot koop of huur van gemeentegrond wordt getoetst aan verschillende gemeentelijke belangen en beleidsterreinen. Deze beleidsterreinen komen samen in de uitgiftecommissie, waar toetsing van het verzoek plaatsvindt. Met deze toetsing wordt beoordeeld of de uitgifte past binnen de bestaande én toekomstige fysieke leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit. Om inzicht te geven in deze afweging zijn vaste toetsingscriteria opgesteld. Hierna volgt een opsomming van veelvoorkomende onderdelen. Deze opsomming is niet limitatief en kan altijd, afhankelijk van factoren en toekomstige ontwikkelingen, aangevuld worden door het college.

4.1.1 Structuurgroen

In het geval het snippergroen onderdeel uitmaakt van en/of grenst aan structuurgroen (afgebakend in 2.2) wordt koop of huur geweigerd. Hierbij speelt duurzame ecologische waarde een rol: naarmate het langer heeft geduurd voor de beplanting tot volle wasdom is gekomen wordt deze waarde groter. Openbaar groen geeft structuur en kwaliteit aan de woon- en leefomgeving en heeft een groot aandeel in de ruimtelijke belevingswaarde. Openbaar groen kan ook een afschermende functie of bufferfunctie hebben (bijvoorbeeld bij bouwwerken, voet- en fietspaden, speelplaatsen, parkeerplaatsen, etc.). Groenstroken met een landschappelijke, (cultuur)historische of archeologische waarde komen niet voor koop of huur in aanmerking. Dat geldt ook als er zich in de gemeentegrond monumentale, waardevolle, kwetsbare en/of zorgbehoevende bomen bevinden. Als de gemeentegrond dus deel uitmaakt van structuurgroen in de wijk of een beeldbepalend karakter heeft, dan komt de grond niet in aanmerking voor verkoop of verhuur. Ook als de grond deze functie niet heeft, kan verkoop of verhuur ongewenst zijn als het 'verharding' of 'verstening' tot gevolg heeft (bijvoorbeeld bij inritten en parkeergelegenheid).

4.1.2 Bomen

Bij de aanwezigheid van een of meerdere bomen, wordt het snippergroen in beginsel niet verkocht of verhuurd.

4.1.3 Stedenbouwkundige visie

Als de gemeentegrond nauw verbonden is met de stedenbouwkundige structuur en de structuurgroen van de wijk, is verkoop of verhuur niet wenselijk. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke leefkwaliteit, waarbij wordt gekeken naar de bijdrage van de gemeentegrond in de beleving en inrichting in de wijk. Denk hierbij aan gemeentegrond die parkeerterreinen en/of grote speelvoorzieningen afschermt van de woningen. Gemeentegrond en de betreffende functie onttrekken aan het openbaar gebied kan de beoogde stedenbouwkundige structuur in de wijk aantasten.

Er dient bij de verkoop of verhuur van snippergroen tussen de openbare weg of een parkeerplaats altijd een buffer groen aanwezig te blijven (vuistregel is een strook van minimaal 2 meter). Dit ook om te voorkomen dat parkerende auto's niet tegen de nieuw te plaatsen erfafscheiding rijden.

4.1.4 Nieuwbouwwijken

Bij nieuwbouwwijken zijn de structuurgroen en de openbare ruimte een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige visie. Bij nieuwbouwwijken zal daardoor weinig tot geen sprake zijn van snippergroen. In nieuwbouwwijken is de gemeente daarom zeer terughoudend met het uitgeven van grond. Vooral in de eerste 15 jaar.

4.1.5 Klimaatadaptatie

De toenemende klimaatverandering maakt dat we moeten anticiperen op de verandering in het klimaat. Onder klimaatadaptatie voert de gemeente aanpassingen door om kwetsbaarheid voor de klimaatverandering te verminderen. Het openbaar gebied heeft hierin een belangrijke functie. Openbaar groen zorgt bijvoorbeeld voor de opvang van water en aanwezige bomen zorgen voor schaduw en koelte. Hiermee kunnen wateroverlast en hittestress worden beperkt of voorkomen. Als het groen op enige wijze bijdraagt of in de toekomst kan bijdragen aan de klimaatadaptatie, kan besloten worden om de gemeentegrond niet te verkopen of te verhuren.

4.1.6 Watergang

Uitgifte van (delen van) watergangen en schouwstroken vindt niet plaats als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast en/of het onderhoud hierdoor wordt belemmerd.

4.1.7 Bodem

Als bekend is dat in de grond op het stuk snippergroen invasieve exoten aanwezig zijn of dat de bodem zodanig is verontreinigd dat dit het beoogde gebruik (wonen/tuin) in de weg staat, zal de aanvraag voor uitgifte worden geweigerd. In het geval er bodemverontreiniging en/of invasieve exoten aanwezig zijn, maar expliciet bekend is dat dit het beoogde gebruik niet in de weg staat, kan het snippergroen worden uitgegeven met de notitie van de aanwezigheid van bodemverontreiniging/invasieve exoten, en de verwachte te ondernemen acties voor het effectief bestrijden daarvan, in de overeenkomsten.

De kwaliteit van de bodem of het grondwater kan aanleiding geven om de gemeentegrond niet te verkopen of te verhuren, dan wel onder aanvullende voorwaarden (bijvoorbeeld saneringsafspraken) te verkopen of te verhuren.

4.1.8 Verkeer

De uitgifte van gemeentegrond mag geen nadelige gevolgen hebben op de bestaande en toekomstige verkeersverbindingen, infrastructuur en verkeersveiligheid. Als wijziging van de inrichting van het snippergroen (bijvoorbeeld door het plaatsen van schuttingen of andere bouwwerken) leidt tot verslechtering van de verkeersveiligheid of de sociale veiligheid, zal de aanvraag voor uitgifte worden geweigerd. Als verkoop of verhuur van snippergroen het verkeer (auto's, fietsers, voetgangers) belemmert, of als erven van omwonenden niet of minder goed bereikbaar worden, zal de aanvraag voor koop of huur eveneens worden geweigerd.

Verkoop of verhuur kan dus vanuit verkeersoverweging worden uitgesloten of er kunnen in dit kader beperkingen worden opgelegd (bijvoorbeeld vrije zichthoeken en hoogtebeperkingen). In het geval van een hoge parkeerdruk wordt grond niet verkocht of verhuurd als deze grond ook omgevormd kan worden voor de realisatie van openbare parkeergelegenheid.

4.1.9 Straatmeubilair

Op het snippergroen kan straatmeubilair (lichtmasten, verkeersborden, civieltechnische kunstwerken, afvalbakken, banken, etc.) aanwezig zijn. Eventueel aanwezig straatmeubilair kan worden verplaatst op kosten van de koper of huurder, mits daar in de nabije omgeving een geschikte locatie voor is. Lichtmasten, verkeers- en straatnaamborden en ondergrondse afvalcontainers worden in beginsel niet verplaatst.

4.1.10 Kabels en leidingen/riolering

Gemeentegrond waarin zich kabels en leidingen/riolering op óf in de grond bevinden of waarvoor plannen liggen voor toekomstige kabels en leidingen/riolering (bijvoorbeeld bij een tracé), wordt doorgaans niet verkocht. De gemeente en netbeheerders geven er namelijk de voorkeur aan dat hun netwerk (en een eventuele werkstrook) in het openbaar gebied ligt en daarmee goed toegankelijk blijft. Als er kabels of leidingen in het snippergroen liggen, zal de aanvraag voor uitgifte (vooral verkoop) in beginsel dus worden geweigerd. Dit geldt in hoge mate ook voor riolering en drainage.

In uitzonderlijke situaties kan in overleg met de netbeheerder en/of areaalbeheerder worden besloten tot verkoop met vestiging van een zakelijk recht of verhuur/grondruil met aanvullende voorwaarden plaatsvinden, ter bescherming van de gemeentelijke belangen en belangen van nutsbedrijven. Bij een eventuele uitgifte moet een veilige afstand in acht worden genomen tot kabels en leidingen. Naast civieltechnische kunstwerken (vooral bruggen) geldt dat 3 meter links en rechts vrij moet worden gehouden voor onderhoud aan kabels en leidingen en eventuele gestuurde boringen of gezinkerde mantelbuizen. Het globale onderzoek kan worden uitgevoerd door de gemeente door middel van een zogenaamde klic-melding, een kaart waarop de kabels en leiding globaal staan aangegeven.

Een andere mogelijkheid kan zijn om de kabels en leidingen te verleggen. Dit is enkel mogelijk als er een geschikte alternatieve locatie is en de netbeheerder en/of areaalbeheerder hiermee instemt. Kosten verbonden aan het verleggen komen geheel voor rekening van de koper. Huisaansluitingen kunnen hierop een uitzondering zijn. Dit wordt per situatie beoordeeld.

4.1.11 Toekomstige ontwikkeling en strategisch grondbezit

Gemeentegrond waarvan de gemeente verwacht in de toekomst nog belang bij te hebben bij ruimtelijke ontwikkelingen, wordt niet verkocht. Dit kunnen nieuwe ontwikkelingen zijn, maar ook herinrichtingsplannen. Dergelijke gronden worden als strategisch grondbezit beschouwd. Strategisch betekent hier de mogelijkheid van ontwikkeling op langere termijn. Bij weigering zal de gemeente in de beoordeling dit globaal aangeven als 'niet verkoopbaar wegens mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen'. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ook zijn plaatsing van ondergrondse containers, realiseren van opstelplaatsen voor containers, het toevoegen van parkeerplaatsen of vergroenen bij herinrichting. Wanneer het mogelijk is om een huurovereenkomst op te stellen tot de daadwerkelijke ruimtelijke ontwikkelingen plaats zullen vinden, zal de gemeente deze optie overwegen.

4.1.12 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van het beleid indien de toepassing van het beleid in een concreet geval naar haar oordeel leidt tot een ongewenste situatie. Dit kan alleen aan de orde zijn als er bijzondere omstandigheden zijn waarmee geen rekening is gehouden bij het opstellen van dit beleid.

5. Prijzen

5.1 Standaard verkoopprijs snippergroen

De prijzen voor de uitgifte van snippergroen zijn vastgelegd in de gemeentelijke Grondprijzenbrief. Deze wordt ieder jaar opnieuw door het college vastgesteld. Per geval zal de dan actuele Grondprijzenbrief worden gehanteerd. De Grondprijzenbrief is te vinden op: lokaleregelgeving.overheid.nl.

5.2 Bijkomende kosten

Alle bijkomende kosten bij verkoop, ook wel 'kosten koper' of k.k. genoemd, zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder meer notariskosten, kadasterkosten, splitsingskosten, overdrachtsbelasting, makelaarskosten, kosten voor bodemonderzoek en onderzoek naar kabels en leidingen.

5.3 Afwijking van verkoopprijs

Voor moeilijk bereik- of beheersbaar snippergroen of steigers kan een gereduceerd tarief gehanteerd worden. Deze afwijkende verkoopprijs wordt per geval bekeken en de beoordeling hiervan wordt gedaan door de gemeente Schagen.

6. Oneigenlijk grondgebruik

6.1 Inleiding

Als inwoners openbaar groen zonder toestemming van de gemeente in gebruik nemen en het inrichten voor privé- en/of gezamenlijk gebruik, dan is dit onrechtmatige ingebruikneming.

Bij constatering van onrechtmatig gebruik zal de gemeente het groen terugvorderen, om hierover weer de vrije beschikking te verkrijgen. Dit betekent dat de gebruiker wordt aangeschreven met de opdracht zijn privégebruik van het perceel groen te staken en eventueel aangebrachte bebouwing, erfafscheidingen, tuininrichting en dergelijke te verwijderen.

Als de gebruiker nalaat het onrechtmatig in gebruik genomen groen te ontruimen, dan zal de gemeente dit via de rechter afdwingen, waarbij de kosten worden gevorderd bij de onrechtmatige gebruiker. Ook aangebrachte schade aan het groen zal worden gevorderd bij de onrechtmatige gebruiker.

6.2 Handhaving

Wanneer inwoners gemeentegrond gebruiken zonder overeenkomst met de gemeente en de gemeente dat stuk grond niet uit wil geven, moet de gemeente handhavend optreden. Op basis van artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet is de gemeente verplicht alle maatregelen te nemen en te doen wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit.

6.2.1 Uitgifte bij oneigenlijk grondgebruik

Indien gemeentegrond zonder overeenkomst in gebruik is genomen dan wordt in eerste instantie gekeken of uitgifte van de grond mogelijk is. Indien er wordt voldaan aan de hoofdregels en toetsingscriteria genoemd onder hoofdstuk 3 en 4, kan de gemeentegrond mogelijk worden uitgegeven. Bij weigering geldt ook hier de mogelijkheid tot groenadoptie, waarbij de gemeente bepaalt tot welke staat de gemeentegrond met het daarop bevindende groen dient te worden teruggebracht.

Wanneer de in gebruik genomen grond niet in aanmerking komt voor uitgifte, of de gebruiker wenst de grond niet te kopen of te huren, dan zal de gemeente de gebruiker verzoeken tot ontruiming of tot oplevering van de grond in oorspronkelijke staat. Bij een verzoek tot ontruiming moet het perceel vrij zijn van hekwerken, palen, tegels en/of andere bebouwingen en vrij van beplanting worden opgeleverd. Per geval wordt beoordeeld of privaatrechtelijk of publiekrechtelijk zal worden gehandhaafd.

6.2.2 Privaatrechtelijke handhaving

Bij onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond door derden kan de gemeente, door gebruik te maken van haar eigenaarsbevoegdheid, privaatrechtelijk handhaven. De gemeente handelt dan als rechtspersoon, als eigenaar van de grond. Bij het handhaven in privaatrechtelijke zin dienen ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te worden genomen. Het handhaven heeft als doel 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 een ieder die haar zonder recht houdt, op te eisen (artikel 5:2 BW). Als de gebruiker van de grond niet meewerkt aan het verzoek tot ontruiming dan zal de gemeente uiteindelijk bij de burgerlijke rechter ontruiming vorderen. Per situatie wordt bekeken op welke grond zal worden gehandhaafd. Het staat de gemeente niet vrij om naar believen gebruik van te maken van privaatrechtelijke handhaving. De gemeente mag geen gebruik maken van het privaatrecht, als dat de publiekrechtelijke regeling onaanvaardbaar zou doorkruisen.

6.2.3 Publiekrechtelijke handhaving

Naast de privaatrechtelijke procedure bij de rechter kan de gemeente in sommige gevallen ook via de publiekrechtelijke weg haar eigendom terugvorderen. Bij publiekrechtelijke handhaving staat niet de eigendom van de grond centraal, maar de (openbare) functie daarvan. Indien het gebruik van een groenstrook door een bewoner in de gemeente, inbreuk maakt op de openbare ruimte en daarmee op de leefomgeving van de overige inwoners van de gemeente, dient de gemeente hiertegen handhavend op te treden. De gemeente heeft namelijk de beginselplicht tot handhaven. Het kan voorkomen dat niet publiekrechtelijk kan worden gehandhaafd. Dit doet zich voor als het gebruik van de grond gelegaliseerd kan worden door middel van verkoop, maar de gebruiker niet op het aanbod in gaat. Voor deze gevallen is privaatrechtelijke handhaving de enige manier. Publiekrechtelijke handhaving kan op diverse gronden plaatsvinden, zoals op grond van het Omgevingsplan, de APV (Algemeen Plaatselijke Verordening) en de Wet milieubeheer.

6.3 Verjaring

Als gemeentegrond al lange tijd wordt gebruikt, dan kan er na een bepaalde termijn sprake zijn van verjaring. Verjaring houdt in dat na verloop van een bepaalde tijd een bepaalde rechtsvordering niet meer opeisbaar is. Bij verjaring van grond betekent dit dat het eigendomsrecht van de oorspronkelijke eigenaar, in dit geval de gemeente, overgaat op de inbezitnemer doordat de rechtsvordering tot opeising van de grond is verjaard.

6.3.1 Uitgangspunten

De gemeente hanteert bij verjaring een aantal uitgangspunten op basis van landelijke wetgeving en rechtspraak:

- Het eigendom is in Nederland heel goed beschermd. Van verjaring is niet snel sprake. Dit geldt in het bijzonder voor gemeentegrond. Een beroep op verjaring dient dan ook aan strikte vereisten te voldoen.
- Degene die zich op verjaring beroept, moet kunnen bewijzen dat er sprake is van verjaring.

- Is er sprake van verjaring, dan werkt de gemeente in beginsel mee aan de erkenning van deze verjaring.
- Het in bezit nemen en houden van gemeentegrond, wetende dat deze grond eigendom is van de gemeente, is onrechtmatig en kan leiden tot een schadevergoeding.
- Bij eventuele toewijzing van het beroep op verjaring draagt de verkrijger de kosten van inschrijving van verjaring in de openbare registers en alle overige kosten zoals vermeld onder 5.2. De gemeente vergoedt niet de eventueel gemaakte kosten die met een beroep op verjaring samenhangen.

6.3.2 Verjaringsvormen

Verjaring kent twee vormen; verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring:

- Bij verkrijgende verjaring geldt een verjaringstermijn en onafgebroken bezit van 10 jaar en moet er sprake zijn van handelen te goeder trouw;
- Bij bevrijdende verjaring geldt een verjaringstermijn en onafgebroken bezit van 20 jaar, waarbij handelen te goeder trouw geen vereiste is.

6.3.3 Bezit

Bij beide verjaringsvormen moet er sprake zijn van onafgebroken bezit. Bezit betekent dat iemand de gemeentegrond minimaal 10 dan wel 20 jaar voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig in gebruik heeft gehad. Het kan per situatie verschillen of er sprake is van bezit. Het gaat erom welke handelingen zijn verricht op de betreffende gemeentegrond en hoe de grond er uit heeft gezien. Voor een geslaagd beroep op verjaring is het belangrijk dat degene die de grond in gebruik heeft genomen, zich echt als eigenaar van de grond gedraagt. Ook moet het voor iedereen duidelijk zijn dat de oorspronkelijke eigenaar (de gemeente) geen macht meer heeft over de grond. Dit betekent dat uit objectief bewijsmateriaal moet blijken dat men de macht van de gemeente over deze strook grond heeft overgenomen en dat dit alles 10 dan wel 20 jaar geleden is begonnen. De rechtspraak is streng over welke handelingen voldoende zijn om van bezit en inbezitname van grond te spreken. Zo kan het volledig omheinen van de grond met een ondoordringbare haag of een permanent hekwerk, met de bedoeling om de eigendomsgrens aan te geven, gezien worden als een bezitsdaad in sommige gevallen. De gemeentegrond vormt één geheel met het eigen perceel en is ontoegankelijk gemaakt voor de oorspronkelijke eigenaar. Het enkel beplanten, verhard en onderhouden van gemeentegrond is volgens de rechtspraak niet genoeg om van een inbezitname te spreken. Dit wordt alleen gezien als het gebruik en onderhoud van grond. Voor een geslaagd beroep op verjaring is het dus noodzakelijk om aan te tonen dat de gemeentegrond niet alleen wordt gebruikt, maar ook daadwerkelijk onafgebroken in bezit is.

6.3.4 Goede trouw

Goede trouw is één van de vereisten bij een beroep op verkrijgende verjaring. Van goede trouw is sprake als men niet wist - en ook niet kon óf behoorde te weten - dat er gemeentegrond in gebruik is en deze grond niet tot het eigen perceel behoort.

Vaak is men zich niet bewust van het gebruik van gemeentegrond. De beoordeling van goede trouw bij verjaring is echter juridisch. Als er geen sprake is van goede trouw dan betekent dit niet dat het gebruik met 'opzet' is.

6.3.5 Houderschap

Van verjaring kan geen sprake zijn als men houder is (geweest) van de gemeentegrond. Men is bijvoorbeeld houder als er met de gemeente een (mondelinge) huur- of gebruiksovereenkomst is afgesloten, dan wel op andere wijze door de gemeente toestemming is gegeven voor het gebruik van de grond. Men wist in dat geval dat de grond niet bij het eigen perceel behoorde en hield daarmee de grond voor de gemeente. Ook als men in het verleden het eigendom van de gemeente heeft erkend, kan dit een geslaagd beroep op verjaring in de weg staan.

6.3.6 Schadevergoeding

Bij een geslaagd beroep op verjaring verliest de gemeente haar grond. Uit de rechtspraak blijkt dat eigendomsverlies door verjaring het gevolg kan zijn van onrechtmatig handelen. In sommige gevallen kan de gemeente daarom een schadevergoeding eisen van de nieuwe eigenaar. Wanneer de gemeente hier gebruik van maakt dan zal de schadevergoeding doorgaans een geldbedrag zijn. Hierbij wordt de actuele grondprijs van de gemeentegrond gehanteerd. De gemeente kan daarnaast de teruglevering van de grond eisen. De gemeente zal haar grond teruggeven bij een dringende reden, bijvoorbeeld wanneer 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.

6.3.7 Bewijs beroep op verjaring

Wanneer een gebruiker van gemeentegrond zich beroept op verjaring van de grond, zal de gebruiker moeten aantonen dat er sprake is van onafgebroken bezit gedurende 10 dan wel 20 jaar. De bewijslast ligt dus bij degene die een beroep op verjaring doet. Voor een geslaagd beroep op zowel verkrijgende als bevrijdende verjaring moet er overtuigend bewijs aangeleverd worden. Dit kunnen gedateerde foto's, video's of ander beeldmateriaal zijn, facturen of andere documenten die aantonen dat en door wie er 'bezitsdaden' zijn gepleegd, wanneer en over welke periode. Zonder bewijs zal de gemeente het beroep op verjaring niet in behandeling nemen en op formele gronden afwijzen.