gemeente Hoeksche Waard

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Hoeksche Waard

Nr. 410628

1 september 2026

Uitvoeringsregels Snippergroen en overige gronden 2026

Het 'de uitvoeringsregels snippergroen en overige gronden' vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard op 16 juni 2026.

Gepubliceerd in Het Kompas op: 26 augustus 2026.

Inwerkingtreding: 1 juli 2026

Team Grondzaken

Samenvatting Uitvoeringsregels snippergroen en overige gronden 2026

Doel
In deze nota leggen wij de uitvoeringsregels vast rondom de uitgifte van snippergroen en overige gronden. Het doel van deze uitvoeringsregels zijn:
- Eenduidigheid en transparantie met betrekking tot de uitvoeringsregels rondom snippergroen en overige gronden;
- Eenduidige handelswijze bij onrechtmatige ingebruikname en voorkomen van verjaring.

Definities

Snippergroen is alle grond die:
1. In eigendom van de gemeente is en;
2. Openbaar toegankelijk is en;
3. Direct grenst aan het kadastrale perceel van de aanvrager en;
4. (oorspronkelijk) feitelijk is ingericht als een strook openbaar gemeentegroen.

Onder overige gronden wordt verstaan stukken grond, niet zijnde snippergroen, gelegen in de openbare ruimte en die niet noodzakelijk zijn om de openbare ruimte te laten functioneren en van ondergeschikte betekenis daarvoor zijn.

Wat is het niet?
Tot snippergroen wordt niet gerekend:
- Percelen die niet grenzen aan een bebouwde kavel, zoals een op zichzelf staand plantsoen;
- Percelen met een andere (potentiële) functie dan openbaar gebied;
- Watergangen, singels en vijvers;
- Percelen die grenzen aan het perceel van een derde, waardoor dat perceel zodanig wordt ingesloten dat het niet meer bereikbaar is;
- Percelen die de functie van een schouwstrook hebben en moeten houden (het stuk grond tussen de woning en de sloot). Wanneer deze verkocht of verhuurd wordt, is het voor de gemeente niet meer mogelijk om de sloot schoon te maken;

Uitgifte van gemeentegrond (openbaar groen)
Deze uitvoeringsregels geven de uitgangspunten aan waaronder wij bij wijze van uitzondering een perceel snippergroen uitgeven. In 2026 heeft er een evaluatie plaatsgevonden en zijn de regels omtrent de uitgifte van snippergroen geactualiseerd. In hoofdstuk 3 lichten wij de uitgangspunten toe.

Bestaande huur- en bruikleenovereenkomsten
Bestaande huur en -gebruiksovereenkomsten blijven in stand. Maar wanneer de woning te koop wordt gezet, en de nieuwe eigenaar wil ook gebruik maken van de gemeentegrond heeft het de voorkeur de grond te verkopen. Daarbij moet wel eerst worden onderzocht of er sprake is van een uitzonderingssituaties (hoofdstuk 2) én op basis van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3 de grond in aanmerking komt voor verkoop. Als niet wordt voldaan aan de Uitvoeringsregels moet de leeg en ontruimd grond worden teruggegeven aan de gemeente.

Hardheidsclausule
In bijzondere gevallen, waarin sprake is van een zwaarwegend belang, kan op basis van de hardheidsclausule worden afgeweken van de geldende uitvoeringsregels. Het sluiten van een overeenkomst tot koop en verkoop van snippergroen is een privaatrechtelijke handeling waartoe het college van burgemeester en wethouders bevoegd is besluiten te nemen op grond van artikel 160 lid 1 sub d Gemeentewet. Het college zal zich hier per casus over beraden.

Handhaving van onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond.
Op diverse plaatsen in de gemeente wordt onrechtmatig gebruik gemaakt van gemeentegrond. In de meeste gevallen is deze grond bij particuliere tuinen getrokken, maar het komt ook voor dat gemeentegrond bij een bedrijfskavel wordt getrokken. Tegen onrechtmatig gebruik moet worden opgetreden, om ongelijkheid te voorkomen, doordat er ook bewoners zijn die gemeentegrond hebben gekocht of gehuurd, terwijl anderen hetzelfde bereiken zonder ervoor te betalen. Ook moet voorkomen worden dat de gemeente Hoeksche Waard eigendom verliest door verjaring.
Wij hebben de mogelijkheid om zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk handhavend op te treden.

Onderlinge relatie tussen de verkoop van snippergroen en overige gronden en het proces handhaving onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond.
Als blijkt dat er sprake is van onrechtmatig in gebruik genomen grond, wordt aan de hand van de uitzonderingssituaties én toetsingscriteria onderzocht of de strook gemeentegrond in aanmerking komt voor verkoop. Zo niet wordt de gebruiker verzocht de grond terug te leveren.

Hoofdstuk 1 – Inleiding

1.1 Aanleiding

Vijf jaar na de inwerkingtreding is het Snippergroenbeleid 2021 geëvalueerd. Het beleid is aangepast en geactualiseerd om beter aan te sluiten bij het programmaplan Duurzaamheid, de actuele gemeentelijke doelstellingen en de landelijke opgaven waar gemeenten voor staan, met name op het gebied van klimaatadaptatie. De geactualiseerde regeling heeft nu de status van uitvoeringsregels.

Vanuit de centrale overheid liggen er diverse opgaven in het fysieke domein die direct samenhangen met de inrichting en het beheer van het openbaar groen. Denk hierbij aan klimaatadaptatie, biodiversiteitsherstel, het tegengaan van hittestress, waterberging, netcongestie en de aanleg van nieuwe (hoofd)infrastructuur. Groen speelt hierin een cruciale rol. Het draagt bij aan een prettige en gezonde leefomgeving en heeft positieve effecten op onder andere gezondheid, veiligheid, ontspanning, sociale cohesie, speelruimte, recreatie, sport en vastgoedwaarde.

Daarnaast levert groen belangrijke ecosysteemdiensten, zoals waterverdamping, hemelwaterbuffering, omgevingskoeling, verdrogingspreventie, fijnstofafvang, CO_2-opslag, geluidsreductie, voedselvoorziening voor dieren, schuil- en nestgelegenheid, verbetering van de bodemgezondheid en natuurlijke plaagonderdrukking. Ook heeft groen educatieve, cultuurhistorische en symbolische waarde, zoals bij geboortebomen.

Bij de ontwikkeling van woongebieden wordt daarom gestreefd naar een ruime en toekomstbestendige opzet met voldoende openbaar groen. Dit wordt vastgelegd in een stedenbouwkundig plan.

Het uitgangspunt van deze uitvoeringsregels is dat snippergroen in beginsel niet wordt uitgegeven, tenzij sprake is van een uitzonderlijke situatie. Wanneer een uitzondering aan de orde is, vindt een aanvullende beoordeling plaats op basis van de in deze uitvoeringsregels vastgestelde criteria, waarbij het evenwicht tussen openbaar groen en particulier gebied zorgvuldig wordt afgewogen.

1.2 Wettelijk kader

Het sluiten van een overeenkomst tot koop en verkoop van snippergroen is een privaatrechtelijke handeling waartoe het college van burgemeester en wethouders bevoegd is besluiten te nemen op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet. Omdat het college bevoegd is om besluiten te nemen over uitgifte van snippergroen, kan het daarvoor uitvoeringsregels vaststellen. De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot de uitgifte van snippergroen zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar of beroep bij de bestuursrechter.

1.3 Wat is snippergroen?

Snippergroen is alle grond die:
- In eigendom van de gemeente is en;
- Openbaar toegankelijk is en;
- Direct grenst aan het kadastrale perceel van de aanvrager en;
- (oorspronkelijk) feitelijk is ingericht als een strook openbaar gemeentegroen.

Wat is het niet?
Tot snippergroen wordt niet gerekend:
- Percelen die niet grenzen aan een bebouwde kavel, zoals een op zichzelf staand plantsoen;
- Percelen met een andere (potentiële) functie dan openbaar gebied;
- Watergangen, singels en vijvers

- Percelen die grenzen aan het perceel van een derde, waardoor dat perceel zodanig wordt ingesloten dat het niet meer bereikbaar is;
- Percelen die de functie van een schouwstrook hebben en moeten houden (het stuk grond tussen de woning en de sloot). Wanneer deze verkocht of verhuurd wordt, is het voor de gemeente niet meer mogelijk om de sloot schoon te maken;

1.4 Wat zijn overige gronden?
Onder overige gronden wordt verstaan stukken grond, niet zijnde snippergroen, gelegen in de openbare ruimte. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan gemeentegrond op bedrijventerreinen, dijktaluds, etc..

1.5 Uitganspunt 'nee, tenzij'
Deze uitvoeringsregels zijn van toepassing op snippergroen. Onder snippergroen wordt verstaan alle grond die:
1. In eigendom van de gemeente is en;
2. Openbaar toegankelijk is en;
3. Direct grenst aan het kadastrale perceel van de aanvrager en
4. (oorspronkelijk) feitelijk is ingericht als een strook openbaar gemeentegroen.

De gemeente is zeer terughoudend bij de uitgifte van snippergroen. Gelet op de publieke functies, ruimtelijke samenhang en maatschappelijke waarden van openbaar groen geldt als uitgangspunt: "uitgifte: nee, tenzij". Openbaar groen levert een belangrijke bijdrage aan onder meer klimaatadaptatie, biodiversiteit, waterberging, hittestressreductie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast kan groen een functie vervullen in (toekomstige) infrastructurele opgaven, kabels en leidingen of andere publieke voorzieningen.

Het uitgangspunt is daarom dat geen snippergroen wordt uitgegeven, tenzij een van de in hoofdstuk 2 beschreven uitzonderingssituaties van toepassing is én voldaan is aan de toetsingscriteria zoals beschreven in hoofdstuk 3.

1.6 Bestaande huur- en gebruiksoverkomsten
Bestaande huur en -gebruiksovereenkomsten blijven in stand. Maar wanneer de woning te koop wordt gezet, en de nieuwe eigenaar wil ook gebruik maken van de gemeentegrond heeft het de voorkeur de grond te verkopen. Daarbij moet wel eerst worden onderzocht of er sprake is van een uitzonderingssituaties (hoofdstuk 2) én op basis van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3 de grond in aanmerking komt voor verkoop. Als niet wordt voldaan aan de Uitvoeringsregels moet de leeg en ontruimd grond worden teruggegeven aan de gemeente.

1.6 Inwerkingtreding
De Uitvoeringsregels Snippergroen en overige gronden 2026 treedt in werking op 1 juli 2026.
De Uitvoeringsregels worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. Met de inwerkingtreding van de Uitvoeringsregels vervalt de Beleidsnota Snippergroen en overige gronden 2021.

Hoofdstuk 2 – Uitzonderingssituaties

2.1 Uitzonderingssituaties
Er zijn situaties denkbaar waarin het toch wenselijk is om snippergroen uit te geven. Dit zijn de uitzonderingssituaties. De uitzonderingssituaties zijn:
1. door verkoop ontstaat een logische kadastrale grens waardoor het beheer van de openbare ruimte eenvoudiger wordt; of
2. het snippergroen ligt nagenoeg of geheel ingesloten tussen andere percelen, waardoor deze niet bereikbaar zijn voor onderhoud voor de gemeente.

Het uitgangspunt is dat geen snippergroen wordt uitgegeven, tenzij sprake is van één van de hierboven beschreven uitzonderingssituaties en op basis van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3 geconcludeerd is dat de grond in aanmerking komt voor verkoop.

Hoofdstuk 3 – Toetsingscriteria en uitgangspunten

3.1 Toetsingscriteria en uitgangspunten
Als sprake is van een uitzonderingssituatie zoals genoemd in hoofdstuk 2, wordt vervolgens aan de hand van de toetsingscriteria en uitgangspunten in dit hoofdstuk besloten of het perceel gemeentegrond (snippergroen en overige gronden) in aanmerking komt voor uitgifte.

Daar waar wordt gesproken over snippergroen, worden ook de overige gronden bedoeld.

1. Nutsvoorzieningen (kabels, leidingen en rioleringen)

Als eerste wordt een zogenaamde KLIC-melding gedaan bij het Kadaster. Hiermee wordt gecontroleerd of er nutsvoorzieningen in de grond aanwezig zijn en om welk type(s) het gaat. De kosten die het Kadaster hiervoor in rekening brengt, worden doorberekend aan de aanvrager.

Er kunnen juridisch voorwaarden verbonden worden om de toegankelijkheid van nutsvoorzieningen en straatmeubilair in het verkochte of gehuurde perceel te waarborgen. De praktijk wijst namelijk uit dat de toegankelijkheid van de voorzieningen niet altijd is gewaarborgd, bijvoorbeeld omdat men toch een bouwwerk plaatst waardoor ondergrondse voorzieningen niet meer toegankelijk zijn.
Op grond van bovenstaande belemmeringen geven wij geen snippergroen uit waarin zich ondergrondse (nuts)voorzieningen bevinden, tenzij:
Er met de desbetreffende instantie of bedrijf overeenstemming is verkregen over het verleggen van de voorzieningen;

- De aanvrager de kosten die verband houden met het eventueel verleggen van deze voorzieningen voor zijn rekening neemt;
- Als er in overeenstemming met de desbetreffende instantie of bedrijf een zakelijk recht kan worden gevestigd voor de kabels en leidingen. De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Als in het perceel snippergroen ondergrondse voorzieningen aanwezig zijn gaan wij niet over, tot uitgifte, tenzij deze voorzieningen op kosten van koper kunnen worden verlegd of er een zakelijk recht wordt gevestigd op kosten van koper.

2. Klimaatadaptatie
Het Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie richt zich op het klimaatbestendig maken van de omgeving Hoeksche Waard. Deze doelen zijn onder andere: klimaatbestendigheid van alle nieuwbouw, klimaatbestendigheid van het bestaande bebouwde gebied, klimaatbestendigheid van het buitengebied, en klimaatbestendigheid van essentiële infrastructuur. Het toevoegen van de juiste planten, struiken en bomen op hittestressgevoelige locaties draagt bij aan het behalen van deze doelstellingen. Deze doelen zijn leidend en sturen het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie. Het aanplanten van geschikte bomen, struiken en planten op deze locaties heeft verschillende voordelen. Naast de benodigde verkoeling en schaduw tijdens hete zomers, helpt het aanplanten bij het vasthouden van water bij zware regenbuien en draagt het bij aan de waterwegloop. Hiervoor heeft de gemeente grond nodig en de uitgifte van de schaarse gemeentegrond moet in lijn zijn met het huidige klimaatplan. Concreet moet worden beoordeeld of de grond nu of in de toekomst ingezet kan worden voor deze doeleinden.

Indien uitgifte onverenigbaar is met het uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie gaan wij niet over tot uitgifte.

3. Biodiversiteit
De Uitvoeringsagenda Biodiversiteit draagt bij aan een veerkrachtig ecosysteem door het creëren van een groenblauw netwerk in de Hoeksche Waard. De overgang naar een functioneel en biodivers beheer en inrichting van de openbare ruimte speelt hierbij een cruciale rol. Alle bermen, stukjes groen en watergangen zijn belangrijke levensaders voor de biodiversiteit. Hiervoor heeft de gemeente grond nodig, en de uitgifte van schaarse gemeentegrond moet afgestemd zijn op de doelstellingen van de Uitvoeringsagenda Biodiversiteit of een opvolger daarvan. Concreet moet worden beoordeeld of de grond nu of in de toekomst ingezet kan worden voor dit doeleinden.

Als op basis van de Uitvoeringsagenda Biodiversiteit of een opvolger daarvan is beoordeeld dat de grond ingezet kan of moet worden ten behoeve van de biodiversiteit, wordt de grond niet verkocht.

4. Groenstructuur
Groen is een essentieel onderdeel van het openbaar gebied en de leefomgeving. Het draagt bij aan het aangename woonklimaat in de gemeente Hoeksche Waard. De gemeente wijst specifieke gebieden aan die van belang zijn voor de groene kwaliteit van het gebied. Deze gebieden vormen gezamenlijk de groenstructuur.

4.1 Hoofdgroenstructuur
Bij uitgifte van gemeentegrond 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 afschermende functie hebben, zoals het onttrekken van zicht op (doorgaande) wegen, het voorkomen van geluidhinder enzo-

voorts. Het afstoten van dit groen, of het omvormen naar een andere functie is ongewenst. Om die reden geven wij geen percelen uit die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur. Als percelen grond de hoofdstructuur raken wegen wij af wat de invloed op de hoofdstructuur is als deze percelen worden uitgegeven.

4.2 Nevengroenstructuur
Bij de uitgifte van gemeentegrond moet de duurzame nevengroenstructuur gewaarborgd blijven. De nevengroenstructuur bestaat uit groengebieden binnen een wijk of kern, die zowel uit samenhangende als gefragmenteerde stukken buiten de bebouwde kom bestaan. Deze gebieden zijn bepalend voor het beeld van de wijk en dragen bij aan de esthetische en sierwaarde. Daarnaast vervullen ze ten minste één functie op het gebied van biodiversiteit, milieukwaliteit, klimaatbestendigheid of gezondheid en welzijn.

Als het perceel snippergroen onderdeel kan zijn van de hoofdgroenstructuur of nevengroenstructuur, gaan wij niet over tot uitgifte

4.3 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 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.

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 beïnvloed worden. Wij geven deze groenstroken niet uit.

Wanneer de beeldkwaliteit aangetast dreigt te worden gaan wij niet over tot uitgifte.

4.4 Waardevolle bomen en groenelementen
Op de uit te geven percelen 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. De Hoofd en Nevenbomenstructuur maken hier een onderdeel van uit.

4.4.1 Criteria waardevolle bomen
Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan de thema's duurzaamheid en klimaatadaptatie, en vertegenwoordigen verschillende waarden. Die waarden vormen de beoordelingscriteria of sprake is van een waardevolle boom:
a. de natuurwaarde van de houtopstand;
b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
c. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpsschoon;
d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
f. 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: monumentalebomen

4.4.2 Hoofdbomenstructuur
De hoofdbomenstructuur is voornamelijk te vinden langs doorgaande kernontsluitings-wegen. Deze bomenstructuren begeleiden belangrijke wegen en routes, waardoor ze de wegen herkenbaar maken als hoofdwegen. Ze kunnen ook voorkomen op het niveau van kernen, zoals wijkontsluitingswegen, en kunnen verschillende dorpskernen met elkaar verbinden. Ze dragen bij aan het versterken van een ecologische verbindingsstructuur en bevorderen de biodiversiteit.

4.4.3 Nevenbomenstructuur
Binnen de bebouwde kom, op het niveau van wijkstructuren, en daarbuiten als beeldbepalende maar niet doorlopende bomenstructuren, spelen de bomen een cruciale rol in de sfeer van de omgeving. Het verdwijnen van deze bomen heeft een negatieve invloed op de beeldkwaliteit en leidt tot verlies

van het groene karakter. In het buitengebied kan het verdwijnen van dergelijke structuren de schaal van het landschap veranderen, wat resulteert in een afname van de landschappelijke kwaliteit.

Als er waardevolle bomen c.q. groenelementen aanwezig zijn die zijn opgenomen op de bomenlijst en/of het Groenstructuurplan of onderdeel uitmaken van de hoofd of nevenbomenstructuur gaan wij niet over tot uitgifte.

5. Functionaliteit van het groen.
De functionaliteit van het groen mag niet worden aangetast. Hierbij kunnen onder andere de volgende functies worden onderscheiden:
- sierfunctie;
- verkeersgroen, begeleiding, geluidsafscherming, parkeervak
- singelgroen;
- parkgroen;
- begraafplaatsen;
- sportvelden;
- recreatie en speelterreinen;
- groen bij openbare gebouwen;
- strandjes;
- watergangen.

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

Verkoop van een perceel snippergroen mag niet leiden tot aantasting van de functionaliteit.

6. Voorkomen van arbeidsintensieve locaties.
Wij toetsen of er na uitgifte delen snippergroen resteren die qua maat te klein zijn om goed te kunnen onderhouden. In deze gevallen worden de percelen niet uitgegeven.

7. 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 openbaar groen 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 openbaar groen.

Uitgifte van een perceel snippergroen mag niet leiden tot sociaal onveilige situaties.

8. Verkeersveiligheid.
De uitgifte van grond mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties. Groenstroken 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 uitgifte.

Overzichtelijkheid: groenstroken die noodzakelijk om een overzichtelijke verkeersituatie 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 uitgegeven.

Uitgifte van een perceel snippergroen mag niet leiden tot verkeersonveilige situaties.

9.Voorkomen belemmeringen van toekomstige ontwikkelingen.

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

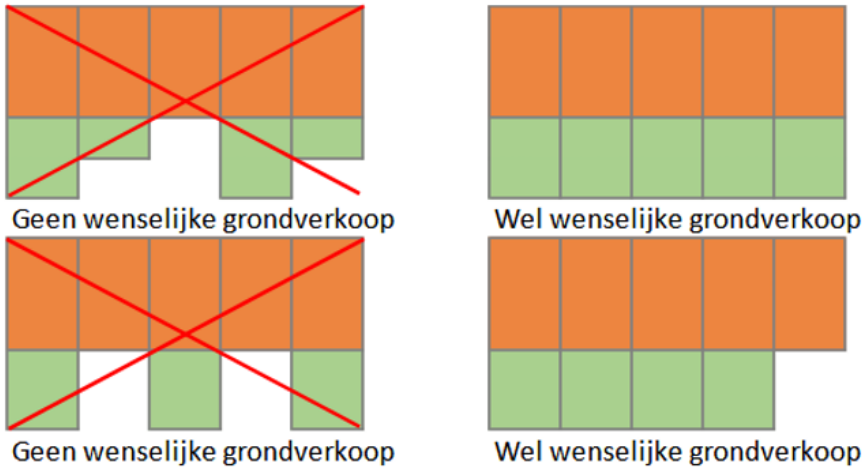
Een restperceel of een perceel snippergroen dat van strategisch belang is voor eventuele toekomstige gemeentelijke ontwikkeling geven wij niet uit.

10. Bijzondere situaties.

a. *Huurders*
Wij geven geen snippergroen uit aan huurders van huurwoningen.
Bestaande situaties worden gehandhaafd, maar op het moment dat de huidige huurder de woning verlaat, wordt niet meer verhuurd aan de huurder.

Uitgifte van een perceel snippergroen vindt alleen plaats aan een eigenaar van aangrenzende percelen.

b. 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 verduidelijken wij dit met een tekening. Wij streven ernaar om kantelenvorming/versnippering te voorkomen en logische rechte kadastrale grenzen aan te houden. Verkoop kan alleen aan de orde zijn als de buren een soortgelijk perceel aankopen.



Figuur 1:kantelvorming bij verkoop snippergroen

Uitgifte van een perceel snippergroen mag niet leiden tot kantelenvorming of versnippering.

c. *Omgevingswet.*

Het omgevingsplan geeft aan voor welke functie gronden gebruikt mogen worden en wat er op de grond gebouwd mag worden. Op de website www.omgevingswet.overheid.nl zijn alle omgevingsplannen van de gemeente Hoeksche Waard digitaal in te zien.

Het snippergroen heeft meestal de functie 'Groen' of 'Verblijfsgebied'. Dit betekent dat deze gronden gebruikt mogen worden als openbaar groen/wegen/parkeren etc.. Het is vaak niet mogelijk om op deze gronden bebouwing te realiseren. Bij uitgifte van de groenstrook passen wij de functie niet aan. Wij houden als beleidslijn aan dat de aangekochte grond bij het woonperceel mag worden betrokken. De grond mag dan gebruikt worden als tuin bij de woning. Wij adviseren de kopende partij om de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende percelen te informeren over de koop en het toekomstige gebruik.

Door de uitgifte van een perceel snippergroen wordt de functie niet gewijzigd.

3.2 Hardheidsclausule
Omdat het niet is uit te sluiten dat deze nota in alle gevallen in voldoende mate voorziet is een hardheidsclausule van toepassing. In bijzondere gevallen, waarin sprake is van een zwaarwegend belang, kan op basis van de hardheidsclausule worden afgeweken van de geldende uitvoeringsregels. Het sluiten van een overeenkomst tot uitgifte van snippergroen is een privaatrechtelijke handeling waartoe het college van burgemeester en wethouders bevoegd is besluiten te nemen op grond van artikel 160 lid 1 sub d Gemeentewet.

Hoofdstuk 4 – Onrechtmatig gebruik gemeentegrond
4.1 Inleiding
De gemeente doet actief onderzoek naar gemeentegrond die door derden in gebruik is genomen zonder dat hierover afspraken zijn gemaakt. Deze afspraken moeten vastgelegd zijn in een gebruiks-, huur- of een koopovereenkomst. Wanneer wij constateren dat grond van de gemeente zonder toestemming in gebruik wordt genomen, spreken wij van ‘oneigenlijk grondgebruik’. De term ‘oneigenlijk’ drukt uit dat het gebruik niet of niet goed is vastgelegd. Dat staat los van de vraag of er sprake is van opzet of kwade bedoelingen.

Zodra wij constateren dat een derde gemeentegrond in gebruik heeft genomen zonder dat daarvoor iets is geregeld, zullen wij iets moeten doen met deze kennis. Volgens artikel 160, lid 3 van de Gemeentewet zijn wij verplicht alle maatregelen te nemen om te voorkomen dat er verjaring of verlies van recht ontstaat. Door verjaring kunnen wij onze beschikkingsbevoegdheid over deze grond verliezen.

4.2 Standaard benadering illegale ingebruikname
In alle gevallen waarin wij vermoeden dat er sprake is van (illegale) ingebruikname van gemeentegrond, nemen wij standaard een aantal stappen.
Bij het ontdekken van een situatie waarin sprake is van illegale ingebruikname van gemeentegrond bepalen wij aan de hand van het ‘de uitvoeringsregels snippergroen’ de meest wenselijke uitkomst voor de gemeente is. Hierbij gaan wij uit van de volgende mogelijkheden:
1. Willen wij eigenaar blijven en de grond beheren en onderhouden;
2. Willen wij wel eigenaar blijven, maar willen het beheer en onderhoud niet bij de gemeente houden. Wij verhuren dan in zeer uitzonderlijke gevallen;
3. Willen wij de grond verkopen.

De aanpak wordt per dossier bepaald. Wij treden altijd eerst in overleg met de gebruiker van de grond. Op deze wijze verkrijgen wij informatie waarmee we mogelijk langdurige trajecten vermijden.

4.3 Keuze voor privaatrechtelijke of publiekrechtelijke weg
Wanneer wij niet tot overeenstemming kunnen komen met de oneigenlijke gebruiker van de gemeentegrond, gaan wij over tot handhaving. Dit is mogelijk via zowel het publiekrechtelijke als het privaatrechtelijke spoor. Beide sporen hebben tot doel dat de grond weer in ons bezit komt.
In bijlage 1 worden beide sporen verder uitgelegd.

4.4 Verjaring
In een aantal gevallen zal de gebruiker zich beroepen op verjaring. Dit gebeurt voornamelijk als de gebruiker al geruime tijd oneigenlijk gebruik maakt van de grond en wij dit niet eerder hebben geconstateerd. Op basis daarvan meent men dan recht te kunnen doen gelden op het eigendom van de gemeentegrond.

Eigendom is in Nederland goed beschermd. Gemeentegrond gaat na verloop van tijd (10 of 20 jaar) niet zomaar over naar de gebruiker van die grond. Voor een geslaagd beroep op verjaring dient de gebruiker bewijsmateriaal aan te leveren waaruit blijkt dat hij of zij minimaal 20 jaar voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig de grond in gebruik heeft gehad. Er moet sprake zijn van een ondoordringbare erfafscheiding die het stukje in gebruik genomen grond afsluit van het gemeentelijk eigendom waardoor het perceel niet meer toegankelijk was voor derden. Het juridisch uitgangspunt is: “Wie stelt, bewijst”. De bewijslast ligt dus bij degene die zich beroept op verjaring.

Verjaring is niet hetzelfde als overdracht van het eigendom. Verjaring betekent dat degene die de grond in gebruik heeft genomen is “bevrijd van de teruggaveplicht”.
Wanneer is gebleken van verjaring wordt door ons een verklaring van verjaring opgesteld die door beide partijen wordt ondertekend. De verkrijger is verantwoordelijk voor de inschrijving in de openbare registers door de akte te laten passeren bij de notaris. De kosten hiervoor komen voor rekening van de verkrijger.
In bijlage 2 staat een uitgebreide toelichting op het begrip verjaring.

Daar waar het gevaar van verjaring dreigt zullen wij afzonderlijk, of parallel aan de handhavingsaanpak ook het proces van stuiting van de verjaring opstarten. Hiermee voorkomen wij dat gedurende het handhavingstraject de eigendomsverhoudingen door de voortschrijdende verjaring worden gewijzigd.

4.5 Schadevergoeding
Indien de bewoner de verjaring kan aantonen, dan is hij de nieuwe grondeigenaar. In 2017 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat het in bezit nemen van grond van een ander onrechtmatig handelen is waarvoor schadevergoeding gevorderd kan worden door de voormalige eigenaar. Deze uitspraak heeft vergaande gevolgen voor iedereen die door bevrijdende verjaring eigenaar is geworden van grond van een ander. Diegene kan daar namelijk 20 tot 25 jaar later een schadevergoeding voor moeten betalen of de grond terug moeten geven.
De gemeente als voormalige eigenaar lijdt namelijk schade doordat ze haar eigendom door verjaring verliest. De schadevergoeding kan bestaan uit een financiële vergoeding aan de gemeente of het weer overdragen van de grond door de bewoner aan de gemeente (revindicatie).

Niet alle gevallen van verjaring staan open voor het instellen van een schadevergoeding. De schadevergoeding kan alleen door de gemeente gevorderd worden bij ‘handelen niet te goeder trouw’ en ‘een beroep op bevrijdende verjaring’. Leidt een beroep op verkrijgende verjaring (waarbij sprake is van handelen te goeder trouw door bewoners) tot erkenning, dan staat hiertegen geen schadevergoeding open.

Hoofdstuk 5 – Grondprijzen

5.1 Tarieven
De tarieven voor uitgifte van snippergroen zijn opgenomen in de Grondprijzenbrief deze is te raadplegen in het Gemeenteblad Hoeksche Waard, via www.overheid.nl. De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Bijlage 1 Publiekrechtelijke weg of privaatrechtelijke weg bij aanpak oneigenlijk gebruik?

Op grond van een analyse van het geval wordt de te kiezen aanpak bepaald:
- Koop van het perceel gemeentegrond waardoor legalisering van het perceel gemeentegrond mogelijk is;
- Huur van het perceel gemeentegrond waardoor legalisering van het perceel gemeentegrond mogelijk is (bij huurwoningen of als er dringende redenen aanwezig zijn om niet over te (kunnen) gaan tot koop);
- In zeer uitzonderlijke gevallen kan de grond in bruikleen worden gegeven;
- Ontruiming van het perceel gemeentegrond;
- Handhaving.

Bij de beoordeling van het geval zal ook vooraf bekeken moeten worden of de mogelijkheid tot legalisering bestaat (verkoop/verhuur van de grond) of dat voor een handhavende aanpak moet worden gekozen. Of er sprake kan zijn van legalisering, dient aan de hand van de Uitvoeringsregels Snippergroen en overige gronden te worden getoetst.
Hierbij dient uiteraard rekening te worden gehouden met het onderscheid tussen de bestuursrechtelijke aanpak en de privaatrechtelijke aanpak.
Wanneer op basis van de Uitvoeringsregels is gebleken dat de gemeente de grond niet wil behouden, kan de situatie privaatrechtelijk gelegaliseerd worden door de grond in eigendom over te dragen aan de gebruiker via een koopovereenkomst.

Bij handhaving kan er sprake zijn van publiekrechtelijk optreden of van privaatrechtelijk optreden. Afhankelijk van de situatie wordt gekozen worden voor de publiekrechtelijke aanpak, al is de kans groot dat ook bij een publiekrechtelijke aanpak het verjaringsaspect naar voren zal worden gebracht door de bezitter van de onrechtmatig in gebruik genomen grond.

1. Publiekrecht
Het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond kan strijdig zijn met het gebruik volgens de toegekende functies in het Omgevingsplan, de milieuvoorschriften of met de bepalingen in APV. Door te handhaven op grond van omgevingsplan, de milieuvoorschriften of de APV kan het strijdige gebruik worden opgeheven. In beginsel hoeft een beroep op verjaring geen beletsel te zijn om te handhaven. Anderzijds levert een handhavingstraject ook niet op dat de (privaatrechtelijke) verjaring wordt gestuit.

1.1 Handhaving op basis van APV of omgevingsplan?
APV
Uit jurisprudentie blijkt dat de APV succesvol kan worden ingezet in een publiekrechtelijk traject bij oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. De tekst van de APV is voor het grondgebied van de hele gemeente gelijk. Het opstellen van beschikkingen is daarom relatief weinig arbeidsintensief. Verjaringsproblematiek speelt geen rol, omdat de eigendom van de grond niet van belang is bij de beoordeling of sprake is van een overtreding van de APV. Het gaat dan met name om de bruikbaarheid van een openbare plaats. De APV kan daarom in de meeste situaties worden ingezet om oneigenlijk grondgebruik ongedaan te maken.

Omgevingsplan
Het omgevingsplan bevat vrijwel altijd de bepaling dat het verboden is om grond te gebruiken voor een doel dat in strijd is met of afwijkt van de functie die aan die grond is toegekend. Ook is het verboden om te bouwen in strijd met de functie. Tegen het gebruik van grond als privéterrein dat de functie openbaar groen heeft of tegen het bouwen van een berging op grond met de functie openbaar groen, kan daarom handhavend opgetreden worden door het opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

Omdat we nog te maken hebben met een omgevingsplan dat bestaat uit verschillende bestemmingsplannen, is er sprake van een diversiteit aan functies. De mate waarin succesvol opgetreden kan worden tegen oneigenlijk gebruik op grond van het omgevingsplan verschilt daarom van geval tot geval. Zo is bijvoorbeeld niet altijd een definitie opgenomen van een groenvoorziening, waaruit het openbare karakter blijkt. Als het omgevingsplan bepaalt dat een speelvoorziening geplaatst mag worden op grond met de functie groen, is niet zonder meer verboden dat iemand een speeltoestel in een groenstrook plaatst voor het uitsluitende gebruik door zijn kinderen. De keuze voor handhavend optreden tegen oneigenlijk gebruik op grond van het omgevingsplan zal daarom niet in alle gevallen succesvol blijken. De verjaringsproblematiek speelt hier echter geen rol. Uit jurisprudentie blijkt bijvoorbeeld dat de bevoegdheid tot handhavend optreden tegen een overtreding uit 1976, in 2007 nog steeds niet was verjaard. Het instrument kan daarom beperkt worden ingezet met beheersbare procesrisico's.

Conclusie

Gelet op de onderlinge verschillen tussen bovenstaande grondslagen, heeft het handhavend optreden wegens overtreding van de APV de voorkeur. Het procesrisico is laag, terwijl het opstellen van handhavingsbeschikkingen relatief weinig arbeidsintensief zal zijn. In uitzonderlijke situaties waarin handhavend optreden op grond van de APV niet mogelijk blijkt, kan worden teruggevallen op de handhaving van het omgevingsplan.

1.2 Uitvoering van handhaving
Voor de aanpak van het tegengaan van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond wordt alleen wanneer het strategisch belang dat verreist direct een handhavingstraject in gang gezet. Tenzij dit belang privaatrechtelijk is te borgen. Voor het overige wordt van geval tot geval bepaald wat de meest wenselijke uitkomst voor de gemeente is en voor welke aanpak van het dossier wordt gekozen. Mocht binnen een redelijke termijn geen overeenstemming over het afhandelen van het dossier worden bereikt dan kan alsnog met handhaving de oorspronkelijke situatie worden hersteld.

1.2.1 Instrumenten
Tegen een overtreding van een voorschrift uit de APV kan worden opgetreden met een last onder bestuursdwang of met een last onder dwangsom.

1.2.2 Verschillen tussen dwangsom en bestuursdwang
Tussen de last onder bestuursdwang en de last onder dwangsom, bestaan enkele belangrijke verschillen. Als bestuursdwang wordt toegepast, voert de gemeente zelf die werkzaamheden uit die nodig zijn om een overtreding te beëindigen. De kosten van de bestuursdwang kunnen daarna, op basis van nacalculatie, verhaald worden op de overtreder. Als een last onder dwangsom wordt opgelegd, moet de overtreder die niet aan de last voldoet, een dwangsom aan de gemeente betalen.
De last onder bestuursdwang kan worden opgelegd aan de overtreder en aan de rechthebbende op het gebruik van een zaak. De last onder dwangsom kan alleen worden opgelegd aan de overtreder. Als niet bekend is wie de overtreder is, kan een last onder dwangsom niet gebruikt worden. Als degene die gemeentegrond oneigenlijk gebruikt (de overtreder) later zijn woning verkoopt aan de huidige bewoner, dan is deze laatste niet de overtreder. Het is dan niet mogelijk om de huidige bewoner een last onder dwangsom op te leggen. Een last onder bestuursdwang is dan nog wel mogelijk.
Als een tuin is uitgebreid met een stuk gemeentelijke grond, verdient de toepassing van de last onder dwangsom de voorkeur. De belasting voor het gemeentelijk apparaat blijft dan relatief gering, terwijl ervaring uitwijst dat een goed gekozen dwangsom (bijvoorbeeld een bedrag gerelateerd aan de grondprijs) meestal het gewenste effect sorteert.

Tegen een last onder dwangsom en een last onder bestuursdwang kan men in bezwaar en beroep gaan.

2. Privaatrecht
Het privaatrecht kan worden ingezet als de gemeente en degene die gemeentegrond oneigenlijk gebruikt overeenstemming bereiken over het gebruik van de grond. Het gebruik kan in die gevallen worden geregeld door middel van een overeenkomst zoals huur (een gebruiksrecht) of koop (overdracht).

3. Voor- en nadelen
Zowel het publiekrechtelijk handhaven als het privaatrechtelijk handhaven kent voor- en nadelen.

Voordelen van publiekrechtelijk handhaven:
- Een publiekrechtelijke procedure is minder kostbaar, omdat bij de bestuursrechter geen verplichte vertegenwoordiging van een advocaat noodzakelijk is;
- De grondslag is niet het eigendomsrecht, maar de publieke functie van de in gebruik genomen grond. De bestuursrechter weegt de kwestie van verjaring niet mee;
- Mocht de betrokkene menen dat er sprake is van verjaring en dat hij daardoor eigenaar is geworden, zal de overtreder zicht tot de burgerlijke rechter moeten wenden om een vonnis te krijgen waaruit blijkt dat hij eigenaar is.

Nadelen van publiekrechtrechtelijk handhaven:
- Betrokkene kan alsnog een privaatrechtelijke procedure starten, waardoor de gemeente met twee procedures te maken krijgt;
- Beperkte toepasbaarheid. Het privaatrecht biedt meer mogelijkheden betreffende het eigendomsrecht.

Voordelen van privaatrechtelijk handhaven
- Eigendomsverkrijging;
- Directe weg naar de (civiele) rechter, dus geen bezwaar en beroep (dit levert tijdwinst op).

Nadelen van privaatrechtelijk handhaven

- Privaatrechtelijke weg is minder aantrekkelijk voor de burger (verplichte vertegenwoordiging door een advocaat);
- Financieel minder aantrekkelijk voor de burger en gemeente.

Bijlage 2 Verjaring

Voor de achtergrond bij dit onderwerp is enige kennis van verjaring in het civiele recht onontbeerlijk, omdat het aspect verjaring een belangrijke reden vormt voor de aanpak van (illegale) ingebruikname van gemeentelijke grond.
Er zijn twee vormen van verjaring: verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring.

Verkrijgende verjaring
De regeling voor de verkrijgende verjaring is te vinden in artikel 3:99 BW. Op grond van dit artikel kan bezitter door tijdsverloop de grond verkrijgen. Er moet wel aan een drietal voorwaarden worden voldaan:
- De gebruiker moet de grond in bezit hebben genomen, houderschap is niet voldoende;
- Deze bezitter dient te goeder trouw te zijn;
- De wettelijke termijn van **tien** jaar moet zijn voltooid (bezit moet onafgebroken hebben plaatsgevonden).

Bevrijdende verjaring
Wanneer de goede trouw ontbreekt, is er nooit sprake van verkrijgende verjaring. In dat geval kan de bezitter alleen een beroep doen op de bevrijdende verjaring. Bevrijdende verjaring is geregeld in artikel 3:105 BW. Hieraan zijn de volgende vereisten verbonden:
- Bezit is vereist, houderschap is niet voldoende;
- Er hoeft geen sprake te zijn van goede trouw;
- Voltooiing van de verjaringstermijn van **twintig** jaar.

De termijnen lijken weliswaar behoorlijk lang, maar met name bij kwesties die niet bekend zijn, is een periode van 10 jaar vaak al voor een groot gedeelte verstreken.

Stuiting van de verjaring
Door verjaring verjaart de rechtsvordering van de eigenaar om de eigendom van de grond op te eisen (revindiceren). De bezitter verkrijgt op deze wijze van rechtswege het eigendom van de grond. Om dit tegen te gaan, is het van belang om de verjaring te stuiten. Een lopende verjaringstermijn wordt op deze wijze gestopt.

Als de grond vrijwillig wordt teruggegeven, is er sprake van vrijwillig bezitsverlies. De lopende verjaring wordt hiermee definitief beëindigd. De gemeente moet dan wel het bezit over het stuk grond terugnemen. Wordt het stuk grond binnen één jaar opnieuw in gebruik genomen, dan is de verjaringstermijn namelijk niet gestuit.

De verjaringstermijn kan ook worden gestuit door een aanmaning/ mededeling, een zogenaamde stuitingbrief, te sturen naar de onrechtmatige grondgebruiker. Dit is een brief waarin aan de gebruiker van de gemeentelijke grond wordt meegedeeld dat deze de grond van de gemeente illegaal in gebruik heeft en dat de gemeente aanspraak maakt op deze grond.
Op grond van de artikelen 3:316 en 3:317 BW is dit echter niet voldoende. Binnen 6 maanden nadat de stuitingbrief is verzonden, moet een gerechtelijke procedure zijn gestart bij de civiele rechter. Hiervoor moet de gemeente de onrechtmatige grondgebruiker dagvaarden.

Tenslotte kan er worden gestuit door erkenning als bedoeld in artikel 3:318 BW. De onrechtmatige grondgebruiker erkent (mondeling of schriftelijk) het eigendom van de gemeente. Dat kan hij expliciet doen, maar ook impliciet door aan te geven dat hij bereid is om te kopen of te huren. Nadat een bezitter het recht van de eigenaar erkent, is er niet alleen sprake van stuiting van de verjaringstermijn. De bezitter wordt namelijk na erkenning gezien als houder. Er kan geen nieuwe verjaringstermijn starten, aangezien er sprake is van houderschap en niet van bezit.

Wanneer verjaring is gestuit, begint er meteen een nieuwe verjaringstermijn te lopen. Deze vangt aan op de dag na de dag waarop is gestuit. De nieuwe verjaringstermijn is gelijk aan de oorspronkelijke, maar niet langer dan vijf jaar. De verjaring treedt in geen geval in op een eerder tijdstip dan waarop ook de oorspronkelijke termijn zonder stuiting zou zijn verstreken (artikel 3:319 BW)

Controle
Als de gemeente de grond heeft teruggevorderd, zal de grond na ontruiming zo snel mogelijk weer ingericht worden als gemeentelijk groen of verblijfsgebied. Omdat de mogelijkheid bestaat dat de grond opnieuw in gebruik wordt genomen door gebruiker, is het noodzakelijk dat er in het eerste jaar extra gecontroleerd moeten worden. Want wanneer binnen één jaar de grond opnieuw in gebruik wordt genomen, onderbreekt de ontruiming de loop van de verjaring niet (artikel 3:103 BW). Door regelmatige controle kan verjaring worden voorkomen.
Mocht de gebruiker de grond wederom in gebruik nemen verdient het aanbeveling om de overtreder aansprakelijk te stellen om daarmee de kosten te verhalen.