



gemeente
Zuidplas

Nota Snippergroen Zuidplas 2025

Versie: 17 september 2025

Registratienummer: A25.002357

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Uitgangspunten voor gronduitgifte.....	5
3. Toetsingscriteria.....	7
4. Prijsbeleid.....	15
5. Oneigenlijk grondgebruik.....	17
6. Plan van aanpak oneigenlijk grondgebruik.....	21
7. Procedure.....	23
8. Planologische procedure snippergroen.....	23
9. Beslissingsbevoegdheid van het college door verkoop.....	24
10. Proces aanvraag of oneigenlijk gebruik snippergroen.....	25

1. Inleiding

Gemeente Zuidplas krijgt regelmatig verzoeken van inwoners die graag stroken/stukken van de openbare ruimte (hierna te noemen snippergroen) van de gemeente willen kopen, huren of gebruiken om bij hun tuin te betrekken. Ook komt het voor dat inwoners deze al, zonder toestemming, in gebruik hebben genomen.

Tot op heden werkt gemeente Zuidplas met de Beleidsnota snippergroen 2011, waarin toetsingscriteria zijn geformuleerd voor de verkoop van snippergroen. Dit beleid is echter verouderd, omdat het niet goed aansluit bij de hedendaagse opgaven, ambities en plannen van de gemeente. Daarnaast zijn diverse snippergroenstroken zonder toestemming in gebruik genomen. Er zijn beleidskaders nodig voor hoe met deze situatie om te gaan. Om deze redenen is het belangrijk dat er nieuwe beleidsregels worden vastgesteld, die aansluiten op de hedendaagse ambities en doelstellingen van de gemeente en richtlijnen voor handhaving meegeeft.

Door gemeentelijke opgaven rondom klimaatadaptatie, energietransitie en reconstructieprojecten van de openbare ruimte is de gemeente terughoudend in haar uitgiftebeleid. Om in de toekomst te kunnen voldoen aan de opgaven voor een toekomstbestendige leefomgeving met onder andere meer openbaar groen, waterbergend vermogen en de energietransitie, zetten we ons in om de regie te houden op onze gronden. Hiermee kan de gemeente voorkomen dat ze haar gronden kwijtraakt, bijvoorbeeld doordat gronden zonder toestemming in gebruik worden genomen.

Gelet op bovenstaande doelen is het belangrijk dat het beleid wordt aangepast. Bij het actualiseren van de beleidsnota snippergroen wordt een terughoudend uitgangspunt ingenomen. Welke kaders daarvoor gelden, wordt in dit beleid verder uitgewerkt. Participatie van snippergroen, ook wel groenadoptie genoemd, valt buiten de scope van deze beleidsnota snippergroen. Dit zal door de afdeling BOR worden uitgewerkt.

Definitie snippergroen

Er is sprake van snippergroen als de grond:

- Eigendom is van de gemeente;
- Een gering oppervlakte heeft (kleiner dan 100 m²);
- Niet tot de hoofdgroenstructuur behoort en geen of beperkte functionele waarde heeft voor de openbare ruimte of niet bijdraagt aan beleidsdoelstellingen van de gemeente;
- Direct grenst aan particulier eigendom.

Doel

- Actualiseren van beleid inzake uitgifte snippergroen;
- Vaststellen van uitgangspunten en toetsingscriteria waaraan de verkoop en verhuur van snippergroen wordt getoetst;
- Vastleggen van handelswijze bij oneigenlijk gebruik van snippergroen;
- Inzicht geven in een transparante wijze van uitgifte;
- Zorgvuldig omgaan met de openbare ruimte, omdat er veel opgaven zijn waar we nu en in de toekomst mee te maken krijgen.
Dit legt druk op de openbare ruimte;

Inwerkingtreding

Met de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van dit beleid genaamd 'Nota Snippergroen Zuidplas 2025' vervalt het voorgaande snippergroenbeleid. De dag na publicatie wordt het beleid van kracht. Verzoeken tot het uitgeven van snippergroen die zijn aangehouden, vallen eveneens onder de werking van dit beleid.

2. Uitgangspunten voor gronduitgifte

Grond grenst aan eigendom van bewoner

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

Terughoudend met verkoop

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

Verkoop boven verhuur

Indien de gemeente kiest voor uitgifte van snippergroen, dan is verkoop het uitgangspunt. In de praktijk blijkt dat verhuur veel administratieve lasten met zich brengt. Niet enkel voor het innen van de huur. Maar ook in die gevallen dat sprake is van een nieuwe eigenaar van de woning en dus een nieuwe huurovereenkomst gesloten dient te worden voor de huur van snippergroen. De voorkeur van de gemeente gaat daarom uit naar een blijvende en duurzame oplossing in de vorm van verkoop van de grond. Huurovereenkomsten worden enkel in bijzondere omstandigheden gesloten. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij het tijdelijk gebruik van grond voor een bepaald doel of activiteit of vanwege toekomstige ontwikkelingen waardoor de gemeente de grond in de toekomst nodig heeft.

Huuropvolging: bestaande overeenkomsten

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

Maatwerk

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

Hardheidsclausule

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

3. Toetsingscriteria

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

3.1 Stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische aspecten

Als de verkoop van snippergroen een negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige structuur in brede zin, op landschappelijke en/of cultuurhistorische aspecten/monumenten komt de grond niet voor verkoop in aanmerking.

Verkoop van snippergroen is te overwegen als:

- Verkoop geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige structuur/opzet van de wijk en de daaraan gekoppelde beeldkwaliteit van de bebouwing, groen, water in samenhang;
- De verkoop geen laanstructuren doorbreekt, bomenrijen aantast of afbreuk doet aan andere lijnvormige elementen;
- De grond geen cultuurhistorische waarde heeft;
- Verkoop geen afbreuk doet aan de positieve beleving van een (recreatieve)fiets- en/of voetgangersroute; Groen rondom sportvelden, speelterreinen en trapvelden of ander recreatief gebruik (vijver, dorpsrand, park etc.) wordt niet uitgegeven;
- De verkoop van snippergroen mag niet leiden tot onlogische kadastrale grenzen of ingesloten eigendommen;
- Inrichting van de grond volgens de planologische mogelijkheden mag niet leiden tot aantasting van het straatbeeld, zichtlijnen of aanzicht van de directe omgeving.
- Er geen afbreuk gedaan wordt aan een monument en de omgeving daarvan.

3.2 Groenstructuur, beeldkwaliteit en functionaliteit

a Hoofdgroenstructuur

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

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

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

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

Als het perceel snippergroen onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur gaan wij niet over tot verkoop/verhuur.

b. Beeldkwaliteit

Van beeldbepalend groen is sprake bij begeleidende beplantingen, zoals groenzones langs routes, wegen, paden met een doorgaand en openbaar karakter en laanstructuren. Het groen vormt een continue groenstrook, die het wegprofiel begeleidt en zo mede het gezicht van de weg bepaalt. Vaak staan in dit gedeelte beeldbepalende (rijen) bomen. Het kunnen echter ook solitaire groenelementen zijn, bijvoorbeeld op een pleintje of een parkje, 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.

Door uitgifte van snippergroen kan het beeld van een wijk/buurt negatief beïnvloed worden. Wij geven in dat geval deze percelen snippergroen niet uit.

Wanneer de beeldkwaliteit in het geding komt gaan wij niet over tot verkoop/verhuur.

c. Functionaliteit van het groen

De functionaliteit van het groen mag niet worden aangetast. Hierbij kunnen de volgende functies worden onderscheiden:

- sierfunctie;
- verkeersgroen, begeleiding, geluidsafscherming;
- singelgroen;
- parkgroen;
- begraafplaatsen;
- sportvelden;
- recreatie en speelterreinen/plekken;
- groen bij openbare gebouwen;
- strandjes;
- watergangen inclusief oevers;
- biodiversiteit;
- klimaatadaptatie

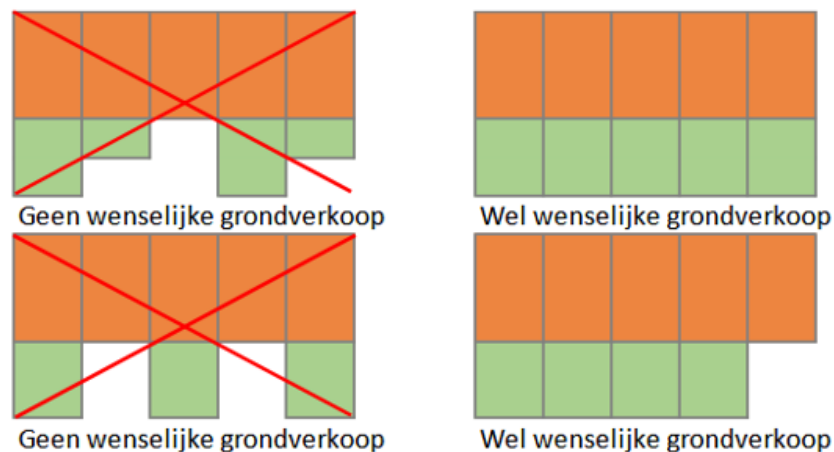
De percelen groen die ter versterking of bescherming van bovengenoemde functies zijn aangelegd mogen niet worden uitgegeven als snippergroen. Dit geldt met name voor plantsoenen direct grenzend aan de zijkant van hoekwoningen.
Verkoop/verhuur van snippergroen mag niet leiden tot aantasting van de functionaliteit van het groen.

Het vigerend beleid op het gebied van 'Groen' is leidend, bij twijfel worden snippergroen percelen niet verkocht of verhuurd.

3.3 Kantelenvorming/versnippering van gemeenteground

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 gemeenteground zijn dit situaties waarbij een onlogische, moeilijk te onderhouden en slecht te handhaven kadastrale grens ontstaat. Hieronder in figuur 1 verduidelijken wij dit met een tekening. Wij streven ernaar om kantelenvorming/versnippering te voorkomen en logische rechte kadastrale grenzen aan te houden. Verkoop is in principe alleen aan de orde als de bureu een soortgelijk perceel aankopen.

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



Figuur 1: kantelenvorming bij verkoop snippergroen

3.4 Verkeersveiligheid

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

Buffer: groenstroken die dienen als bufferstrook tussen achtertuinen die (te) dicht grenzen aan een drukke verkeersroute of groenstroken langs/achter parkeerplaatsen.

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

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

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

Afhankelijk van het type weg en of het binnen of buiten de bebouwde kom ligt, wordt rekening gehouden met een groenstrook naast de openbare rijweg en naast een voet- en fietspad. Openbaar groen komt alleen in aanmerking voor uitgifte indien dit niet leidt tot een vermindering van de verkeersveiligheid of overzichtelijkheid. Ook moet de resterende groenstrook efficiënt te beheren zijn. Bij de beoordeling van de verkeersveiligheid en de vraag of bij uitgifte nog een overzichtelijke situatie aanwezig is, vindt maatwerk plaats op basis van de specifieke locatie en omstandigheden. Daarnaast geldt dat wanneer de groenstrook/snippergroen een functie heeft bij een parkeerplaats (bijvoorbeeld als buffer bij het inparkeren) of wanneer de groenstrook/snippergroen mogelijk in de toekomst wordt ingericht als parkeerplaats, uitgifte niet mogelijk is.

3.5 Voorkomen belemmeringen van toekomstige ontwikkelingen

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

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

3.6 Nutsvoorzieningen (kabels, leidingen en rioleringen)

Bestaande Kabels en leidingen

Van elke aanvraag of situatie van oneigenlijk gebruik van snippergroen wordt onderzocht of kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn.

Snippergroen wordt niet verkocht dan wel verhuurd als boven of in de bodem voorzieningen zoals kabels en/of leidingen van nutsbedrijven of de gemeente zijn gelegen. Een uitzondering hierop is alleen mogelijk met expliciete toestemming van de eigenaar/exploitant van de kabel of leiding en alleen onder de door de eigenaar van de kabel en leiding gestelde voorwaarden.

Riolering

Riolering moet voor de gemeente toegankelijk zijn in geval van storingen of voor het verrichten van onderhoudswerkzaamheden. Daarom komt snippergroen waarin (in de directe nabijheid) riolering is gelegen of als binnen afzienbare tijd in de grond zal worden aangebracht niet voor verkoop of verhuur in aanmerking.

Watergangen, stuwen/pompputten

In verband met een goede waterhuishouding in geval van storingen of voor het verrichten van onderhoudswerkzaamheden moet de gemeente en het Hoogheemraadschap vrije toegang hebben tot watergangen, stuwen en pompputten.

Daarom komt snippergroen voor verkoop of verhuur in niet aanmerking als in die grond (in de directe nabijheid) een stuw of pompput aanwezig is of binnen afzienbare tijd zal worden aangebracht. Ook als het snippergroen toegang geeft toegang tot de (hoofd)watergang voor onderhoud en beheer van die (hoofd)watergang zal de gemeente het snippergroen niet verkopen/verhuren.

Water

- Uitgifte mag niet te leiden tot aantasting van de waterhuishoudkundige functie en het onderhoud van het water. Ook mag uitgifte watergerelateerde kunstwerken niet belemmeren;
- Beschermingszone van watergangen worden niet verkocht;
- Stroken bestemd voor onderhoud van de waterwegen worden niet verkocht.

Openbare verlichting en brandkranen

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

Civiele situatie

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

3.7 Snippergroen kan toekomstbestendigheid bieden

Gesteld kan worden dat gronden die een functie hebben of kunnen vervullen voor duurzaamheid (waaronder klimaatadaptatie, biodiversiteit, energietransitie en duurzame mobiliteit) niet worden uitgegeven.

a. Biodiversiteit

De gemeente heeft stroken groen aangelegd om de biodiversiteit te bevorderen.

Ecologie en biodiversiteit

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

Grond dient beschikbaar te blijven voor het creëren van een groene en gezonde leefomgeving.

Criterium Biodiversiteit

De gemeente verkoopt of verhuurt geen grond indien deze grond een belangrijke functie vervult of kan vervullen ten aanzien van biodiversiteit in de wijk. Dit kan bijvoorbeeld door:

- Het snippergroen in de directe omgeving ligt van waardevolle natuur en daardoor een belangrijke buffer of verbinding vormt (of kan vormen);
- Het snippergroen een hoge biodiversiteit bezit, of kansrijk zijn om de biodiversiteit te bevorderen.

b. Klimaatadaptatie

Criterium Klimaatadaptatie

De gemeente verkoopt of verhuurt geen grond indien deze grond een belangrijke functie vervult of kan vervullen ten aanzien van klimaatadaptatie in de wijk. Dit kan bijvoorbeeld door:

- Tegengaan van hittestress in de wijk door aanwezigheid van bomen of dat er potentie is om een boom te planten;
- Het een hittegevoelige wijk is met weinig groen in de wijk;
- Het een wijk is dat gevoelig is voor wateroverlast en het stuk grond bijdraagt aan het opvangen en infiltreren van hemelwater in de bodem;
- Het snippergroen mag niet in een wateroverlast gevoelige omgeving liggen.

c. Energietransitie

In het Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over o.a. de energietransitie. Er zijn regionale energiestrategieën (RES) waar de gemeente rekening mee moet houden. Voor wat betreft de relatie met grond zijn daarnaast noodzakelijke netverzwaringen en realisatie van overige netinfrastructuur (o.a. warmte, waterstof) van belang.

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

d. Duurzame mobiliteit

De gemeente verkoopt of verhuurt geen stukken groen indien er op deze grond een openbare elektrische oplaadpunt staat of in de nabije toekomst zal worden geplaatst. Deze stukken grond moeten openbaar toegankelijk blijven voor gebruikers van elektrische oplaadpunten en voor de beheerders van de laadpaal.

Groenstroken die in de toekomst bestemd zijn als locatie voor een openbare elektrische oplaadpunt worden eveneens niet verkocht of verhuurd. Groenstroken die in de directe omgeving liggen van een elektrische oplaadpunt kunnen wel worden verkocht/verhuurd zolang de toegankelijkheid van de paal wordt geborgd.

e. Hoofdbomenstructuur

De gemeente Zuidplas heeft een *bomenbeleidsplan* vastgesteld. In de bomenlijst zijn alle monumentale en beeldbepalende bomen opgenomen. Deze lijst is te vinden op de website van de gemeente Zuidplas. Indien er monumentale of beschermwaardige bomen op de groenstrook staan of binnen een bepaalde afstand van de groenstrook (afhankelijk van de kroonprojectie van de boom) wordt het verzoek tot aankoop afgewezen. De kroonprojectie is de zone waarbinnen zich de meeste wortels bevinden van de desbetreffende boom.

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

De waardevolle bomen die op de bomenlijst staan, kan een koper van een perceel snippergroen alleen kappen met een kapvergunning.

Snippergroen kan alleen worden verkocht/verhuurd als verkoop/verhuur geen strijd oplevert met het beleid op het gebied van bomen, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

3.8 Voorkomen van versnippering openbaar gebied

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

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

3.9 Voorkomen van sociaal onveilige situaties

Voor de leefbaarheid van de woonomgeving is een veilig gevoel voor de bewoners van groot belang. Dit gevoel kan overigens heel anders liggen dan de daadwerkelijke veiligheid. Met name in de donkere periodes van avond en nacht kunnen onoverzichtelijke situaties leiden tot een onveilig gevoel.

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

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

3.10 Beperkte rechten op percelen

Snippergroen wordt niet verkocht of verhuurd als de gemeente de grond al aan een derde heeft verhuurd, in gebruik heeft gegeven of anderszins afspraken met derden heeft gemaakt, zoals bijvoorbeeld het verlenen van een recht van overpad.

3.11 Milieutechnische bezwaren

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

3.12 Meerdere gegadigden

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

3.13 Nieuwbouwlocatie

Bij de realisatie van nieuwe wijken of bouwblokken is nadrukkelijk stilgestaan bij de gewenste verkaveling en inrichting van de buitenruimte. Aangelegde groenstroken dienen nog in volle aangroei te komen. Daarom worden verzoeken tot aankoop van snippergroen in nieuwe of bouwblokken de eerste tien jaar na woonrijp maken niet in behandeling genomen. Verzoeken tot aankoop in nieuwe woonwijken of bouwblokken worden de eerste tien jaar na woonrijp maken niet in behandeling genomen.

4. Prijsbeleid

Grond- en huurprijzen

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

De gemeente biedt het perceel voor de getaxeerde waarde plus taxatiekosten aan. Prijzen zijn kosten koper. Dat wil zeggen dat alle bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Denk daarbij aan kadastrale kosten, kosten van de notaris, overdrachtsbelasting. De minimale transactieprijs bedraagt ten tijde van het vaststellen van de Nota Snippergroen €1.500,- kosten koper. Dit, gelet op de tijd/kosten die de gemeente maakt om de verkoop mogelijk te maken.

Voorwaarden Verhuur

In sommige gevallen is koop niet mogelijk of wenselijk. Als er desondanks redenen zijn om de grond toch uit te geven kan de gemeente een huurovereenkomst sluiten. Nieuwe huurovereenkomsten worden alleen nog aangegaan wanneer de gemeente dit wenselijk acht. Op snippergroen stroken die de gemeente verhuurt, mag niet worden gebouwd. De huurprijs is vastgelegd in de Grondprijzenbrief en wordt jaarlijks herzien aan de hand van de Grondprijzenbrief en wordt geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex vastgesteld door het CBS.

Nieuwe huurcontracten worden aangegaan voor een periode van een jaar met stilzwijgende verlenging en zijn persoonsgebonden. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet automatisch over gaat op de nieuwe eigenaar van het aangrenzende perceel. Wanneer dit perceel wordt verkocht dient de huurder de overeenkomst schriftelijk op te zeggen. De gemeente is niet verplicht het perceel opnieuw te verhuren aan de volgende eigenaar van het aangrenzende perceel. De gemeente zal eerst toetsen aan de snippergroencriteria of de grond nodig is voor de openbare ruimte. Wanneer de grond geen verkeersgroen, gebruiksgroen of beeldbepalend groen is en niet zal worden gebruikt ten behoeve van kabels, leidingen, rioleringen of overige nutsvoorzieningen of niet kan worden gebruikt voor maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie kan de gemeente de grond opnieuw verkopen. Wanneer een opvolgend eigenaar de strook niet wil kopen en de gemeente niet meer wil verhuren zal de huurder de strook grond moeten ontruimen en vrij van bestrating, beplanting en eventuele bouwwerken terug moeten geven aan de gemeente.

De huur kan door zowel de huurder als de verhuurder jaarlijks schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 3 maanden.

Bestaande huursituaties bij koopwoningen

Het huidige huurbestand is beoordeeld en het blijkt dat de gemeente een groot aantal huurovereenkomsten heeft met verschillende huurvoorwaarden als gevolg van de leeftijd van de huurovereenkomst en de locatie van het snippergroen. De gemeente kan ervoor kiezen om de bestaande huurovereenkomst voort te zetten, maar dan blijven er verschillen bestaan tussen de diverse huurovereenkomsten. Dat geldt niet alleen voor de huurprijs, maar ook voor de voorwaarden en bepalingen die van toepassing zijn

verklaard. Deze ongelijkheid wordt onwenselijk geacht. Het doel is om het aantal huurcontracten te reduceren, maar ook om te komen tot uniforme huurvoorwaarden.

Om dit doel te bereiken zullen alle bestaande huursituaties bij koopwoningen worden getoetst aan de uitgiftecriteria opgenomen onder hoofdstuk 3. Als verkoop mogelijk is, wordt de gehuurde strook gemeentegrond actief te koop aangeboden aan de eigenaar van de aangrenzende woning.

Indien het perceel niet voor verkoop in aanmerking komt of als de huurder niet tot aankoop wil overgaan, dan wordt onder opzegging van de bestaande overeenkomst een nieuwe huurovereenkomst onder nieuwe huurvoorwaarden aangeboden, waaronder een gewijzigde huurprijs op grond van de Grondprijzenbrief. Het kan dan voorkomen dat de nieuwe huurprijs hoger is dan de oude. Een huurverhoging is echter toegestaan, indien de nieuwe huurprijs marktconform is. Overigens kan het ook zo zijn dat de nieuwe huurprijs lager is dan de oude. Indien de huurder de koop niet aanvaard zal de gemeente binnen de mogelijkheden van het huurrecht de huur van het snippergroen verhogen zodanig dat de huurprijs binnen afzienbare tijd overeenkomt met de huurprijs uit de Grondprijzenbrief. Wanneer de huurder geen overeenkomst wil sluiten tegen de nieuwe voorwaarden dan dient de grond te worden ontruimd en teruggegeven aan de gemeente.

Met deze uitsterfconstructie wordt een eind gemaakt aan de diversiteit in huurcontracten en het verhuren van percelen. Er wordt niet voor gekozen om de bestaande huurovereenkomst voort te zetten, omdat er dan verschillen blijven bestaan tussen de diverse huurovereenkomsten. Dat geldt niet alleen voor de huurprijs, maar ook voor de voorwaarden en bepalingen die van toepassing zijn verklaard. Deze ongelijkheid wordt onwenselijk geacht. Het doel is om het aantal huurcontracten te reduceren, maar ook om te komen tot uniforme huurvoorwaarden.

Bestaande huursituaties bij huurwoningen

Aangezien een huurder zelf geen grond van de gemeente kan kopen zal een aanbod worden gedaan aan de eigenaar van de woning. Heeft de verhuurder (eigenaar) geen interesse in het aankopen van de strook grond dan wordt ook in deze gevallen onder opzegging van de bestaande overeenkomst een nieuwe huurovereenkomst onder nieuwe huurvoorwaarden aangeboden.

Wil de bewoner geen nieuwe overeenkomst afsluiten dan dient hij de grond terug te geven aan de gemeente. Bij de meeste huurwoningen is de verhuurder echter een woningcorporatie. De gemeente spant zich in om afspraken met de corporaties te maken. De insteek is dat waar mogelijk en wenselijk wordt gekeken of percelen overgedragen kunnen worden. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de ontruiming van percelen die niet voor uitgifte in aanmerking komen.

5. Oneigenlijk grondgebruik

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

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

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

1. Inbreuk eigendomsrecht gemeente, verjaring, wettelijke taak

In het geval grond van de gemeente in gebruik wordt genomen, zonder dat daarover schriftelijke afspraken zijn gemaakt, is er sprake van inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Daardoor kan op termijn verjaring ontstaan, waardoor de gemeente haar eigendom kan verliezen. De gemeente heeft de wettelijke taak het publiek eigendom te beschermen. In artikel 160 lid 3 Gemeentewet is daarover het volgende bepaald: *“Het college neemt, ook alvorens is besloten tot het voeren van een rechtsgeding, alle conservatoire maatregelen en doet wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit”*.

2. Gelijkheidsbeginsel

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

3. Inrichting en kwaliteit openbare ruimte

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

Een dergelijke situatie is ongewenst.

Verjaring

Er zijn 2 wettelijke grondslagen waarop een gebruiker (gemeente)grond in eigendom kan verkrijgen, namelijk verkrijgende- en bevrijdende verjaring. Daarvoor is bezit een vereiste. Of daarvan sprake is, moet worden beoordeeld naar verkeersopvatting en op grond van uiterlijke feiten/kenmerken. De bewijslast ligt bij degene die stelt door verjaring eigenaar te zijn geworden.

Door verjaring verliest de gemeente het eigendom van de grond en verkrijgt de bewoner het eigendom. Afhankelijk van de soort verjaring en de omstandigheden van het geval kan de gemeente een schadevergoeding vorderen van de nieuwe eigenaar wegens onrechtmatig handelen. De schadevergoeding kan in natura (na terug leveren van de grond) alsook in geld worden gevorderd. De gemeente zal een bij beroep op verjaring altijd onderzoeken of het mogelijk is om schadevergoeding te vorderen.

Instrumenten om op te treden tegen oneigenlijk grondgebruik

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

Gebruik legaliseren

Indien wordt geconstateerd dat er sprake is van oneigenlijk grondgebruik, dan wordt zoveel mogelijk ingezet op legalisering van het gebruik.

1. Grond verkopen

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

2. Huurovereenkomst aangaan

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

Gebruik beëindigen – ontruiming vorderen

Indien legalisering van oneigenlijk grondgebruik niet slaagt, dan dient het oneigenlijke gebruik te worden gestaakt en de grond te worden ontruimd. Ontruiming van de grond dient vrijwillig en op eigen kosten plaats te vinden. Als de gebruiker niet vrijwillig tot ontruiming van de gemeentegrond overgaat, hanteert de gemeente de volgende procedure:

1. Aanschrijving tot ontruiming:

- De gebruiker wordt per brief gesommeerd om het oneigenlijke gebruik te beëindigen en de gemeentegrond binnen een termijn van 8 weken te ontruimen. Indien binnen deze termijn geen gehoor wordt gegeven, wordt de gebruiker nogmaals in de gelegenheid gesteld om het onrechtmatige gebruik van gemeentegrond te beëindigen en deze te ontruimen. Indien de gebruiker gehoor geeft aan de aanschrijving, het gebruik beëindigt en de gemeentegrond ontruimt, dan richt de gemeente de betreffende grond in en onderhoudt deze.

Vervolgprocedure bij niet-nakoming:

- Indien de gebruiker geen gehoor geeft aan de aanschrijving en de gestelde termijn verstrijkt, wordt een civiele procedure bij de rechtbank gestart om ontruiming van de grond te vorderen.

Civiele procedure en kosten:

- Via een gerechtelijke procedure wordt de gebruiker gedwongen de grond te ontruimen. Alle hieruit voortvloeiende procedure en executiekosten worden op de gebruiker verhaald. De gemeente handelt hierbij als eigenaar van de grond.

2. Publiekrechtelijk: bestuursrechtelijke handhaving

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

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

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

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

Bestuursrechtelijke handhavingsplicht

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

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

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

6. Plan van aanpak oneigenlijk grondgebruik

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

De beginselplicht tot handhaving behoeft nadere regels en wetten om gemeentelijk eigendom te waarborgen, de geloofwaardigheid van de gemeente te behouden, de openbare ruimte te beschermen tegen misbruik, en transparantie en duidelijkheid te bieden in het handhavingproces. Zonder een beleid gemeentelijke-eigendommen kan de gemeente onvoldoende of onvoorspelbaar handhaven, wat kan leiden tot ongelijke behandeling van gelijke gevallen, onveiligheid, overlast en een gebrek aan verantwoordelijkheid bij overtreders, maar ook tot het niet kunnen uitvoeren van publieke taken in de openbare ruimte.

Om te voldoen aan de beginselplicht tot handhaving, is voorwaardelijk het verkrijgen inzicht door middel van het inventariseren van de locaties en heeft de gemeente een beleid nodig dat transparantie en duidelijkheid schept in het handhavingproces op gemeentelijk eigendom. Voorafgaand aan en tijdens het handhaven zal speciale aandacht uitgaan naar een goede communicatie met belanghebbenden en met het bestuur, maar ook intern met de beleidsvelden die in verband met hun publieke taak in de openbare ruimte belang hebben bij het behoud van de openbare ruimte.

Aan de hand van onderstaande stappen en uitgangspunten zal de aanpak van oneigenlijk grondgebruik nader vormgegeven worden.

In kaart brengen oneigenlijk gebruik van gemeentegrond

Voraf moet duidelijk zijn op welke locaties binnen de gemeente sprake is van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Hiervoor vindt een inventarisatie plaats. Door luchtfoto's en kadastrale kaarten op elkaar te plaatsen wordt het gebruik van gemeentegrond inzichtelijk gemaakt. Vervolgens wordt in het archief bekeken of aan de gebruikssituatie een overeenkomst ten grondslag ligt of niet.

Categoriseren en rangschikken naar belang

De gemeentelijke publieke doelen zoals benoemd in paragraaf 3 van deze nota worden in overleg met de interne beleidsvelden, die gaan over de uitgeefbaarheid van de stroken gemeentegrond, gecategoriseerd naar belang (naar veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid, functie openbare ruimte en behoud van eigendom). Vervolgens worden de doelen onderling geprioriteerd en gerangschikt naar zwaarwegend belang en maatschappelijk belang en ter nadere vaststelling aan het college voorgelegd.

Communicatie voorafgaand aan het project

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

Oppakken van de dossiers per wijk/kern

De gevallen van oneigenlijk grondgebruik worden niet tegelijk opgepakt. Dit om een lange doorlooptijd van dossiers te voorkomen en op grond van zwaarwegende en maatschappelijke belangen het oneigenlijk gebruik doelgericht aan te pakken. Per kern/wijk wordt bekeken hoe de gemeente de openbare ruimte in de toekomst wil inrichten en waar het gaat knellen. Wat zijn op wijkniveau de meest actuele inzichten rond de inrichting van Zuidplas voor de toekomst. Na de inventarisatie wordt de aanpak per wijk/kern uitgerold. Voordat het project start wordt er een planning en prioritering gemaakt. Hierin staat wat de verwachte aanvangsdatum per wijk/kern is. De planning komt op de website van de gemeente te staan, de lokale krant en sociale media.

Beoordeling dossiers in een adviesgroep

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

Aanschrijving bewoners

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

Locatiebezoek

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

Afhandeling dossiers

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

7. Procedure

7.1 Algemene spelregels

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

8. Planologische procedure snippergroen

Op het moment dat de uitgifte van een 'snippergroen' perceel privaatrechtelijk is afgehandeld kan het zijn dat het gebruik van het betreffende 'snippergroen' perceel nog publiekrechtelijk (planologisch) gewijzigd dient te worden voordat het als tuin bij de woning kan worden betrokken.

De eerste stap is om uit te zoeken welke regels er gelden in het omgevingsplan voor het betreffende 'snippergroen' perceel. De actuele planologische situatie kan geraadpleegd worden via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. In het omgevingsplan staan regels over activiteiten en onder welke voorwaarden deze op een locatie toegestaan zijn. Over het algemeen is de gebruiksactiviteit 'wonen' op basis van het omgevingsplan niet toegestaan op een uitgeven 'snippergroen' perceel. Dit betekent dat er een planologische procedure moet worden doorlopen voordat het is toegestaan het perceel te gebruiken als tuin en dusdanig is in te richten.

Kopers die een perceel snippergroen hebben gekocht, dienen een aanvraag-omgevingsvergunning in te dienen via het Omgevingsloket. Hierbij dient de activiteit "afwijken van de regels in het omgevingsplan" te worden aangevraagd en -in geval van bouwen- de 'bouwactiviteit (omgevingsplan)' en afhankelijk van het bouwwerk een 'technische bouwactiviteit'.

Indien het voornemen bestaat om bebouwing toe te voegen is het raadzaam om een conceptverzoek in te dienen via het Omgevingsloket.

Op een aanvraag-omgevingsvergunning en een conceptverzoek zijn leges van toepassing conform de Legesverordening Zuidplas. De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor meer informatie over het indienen van een aanvraag-omgevingsvergunning, het indienen van een conceptverzoek en vergunningsvrije mogelijkheden kunnen initiatiefnemers terecht bij het Omgevingsloket (omgevingswet.overheid.nl) of bij de Omgevingsdienst Midden-Holland (www.odmh.nl).

Het is tevens mogelijk om een informatieverzoek in te dienen bij de Omgevingsdienst Midden-Holland.

9. Beslissingsbevoegdheid van het college over verkoop

Het besluit om een perceel grond, in dit geval snippergroen, te verkopen of te verhuren op grond van artikel 160 lid 1, sub d van de Gemeentewet is een bevoegdheid van het college. Het sluiten van overeenkomsten tot uitgifte van snippergroen is een privaatrechtelijke handeling waartegen geen bezwaar of beroep openstaat, omdat er geen sprake is van een besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. Het college heeft de besluitvormende bevoegdheid gemandateerd, zodat alle reguliere aanvragen voor aankoop of verhuur van snippergroen ambtelijk kunnen worden afgedaan. Het afwijzen van verzoeken valt daar ook onder. Het college heeft met dit Beleid Snippergroen de beleidskaders vastgesteld waarbinnen openbaar snippergroen mag worden verkocht of verhuurd. Ook heeft zij de kaders gesteld hoe met oneigenlijk grondgebruik wordt omgegaan.

10. Proces aanvraag koop snippergroen en proces behandeling oneigenlijk gebruik

Ontvangen aanvraag en behandeling oneigenlijk gebruik snippergroen

De gemeente ontvangt via het aanvraagformulier op de website een aanvraag voor de aankoop van snippergroen. De aanvraag wordt geregistreerd in het zaaksysteem van de gemeente.

Het proces kan ook starten als de gemeente een dossier heeft waarbij sprake is van oneigenlijk gebruik van snippergroen en afspraken wil maken over dit gebruik.

Bij de aanpak van oneigenlijk gebruik snippergroen werkt de gemeente wijkgericht.

Bepalen verkoopbaarheid gemeentegrond

De aanvragen snippergroen of het dossier oneigenlijk grondgebruik worden getoetst aan de hand van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3. De toetsingscriteria worden beoordeeld door experts van de verschillende vakafdelingen binnen de gemeente. Als uit de beoordeling blijkt dat grond niet voor verkoop in aanmerking komt wordt de aanvraag voor de aankoop van snippergroen afgewezen respectievelijk gevraagd de grond te ontruimen. Bij een positieve beoordeling, waarbij aan alle criteria wordt voldaan, krijgt de aanvrager een aanbod om de grond te kopen. Als de aanvrager hiermee akkoord gaat, wordt een koopovereenkomst opgesteld.

Didam-arrest

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

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

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

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

De uitgifte van snippergroen vindt uitsluitend plaats aan de aangrenzende perceeleigenaar. Daarom dient op grond van het Didam-arrest bekendmaking op de website van de gemeente en in de krant 'Hart van Holland', het voornemen tot uitgifte te worden gepubliceerd.

Kabel of leiding aanwezig? Contact met nutsbedrijven

Als uit de beoordeling blijkt dat snippergroen voor verkoop in aanmerking komt, wordt nader onderzoek gedaan naar de kabels en leidingen. Daarvoor wordt een Klic-oriëntatiemelding gedaan. Naast nutsbedrijven kan dit ook de gemeente zijn in het geval van de aanwezigheid van riolering. Aan de nutsbedrijven of de adviseur riolering van de gemeente wordt gevraagd om te beoordelen of het mogelijk is de grond te verkopen met de kabels en leidingen en zo ja, welke voorwaarden (omleggen van kabels en leidingen of het vestigen van een zakelijk recht) daarbij horen.

Koopovereenkomst opstellen

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

Leveringsakte

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

Kadastrale inmeting

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

Ontruimen

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

Verjaring

Het is mogelijk dat een gebruiker die snippergroen gebruikt een beroep doet op verjaring. Het is in dat geval aan degene die zich hierop beroept om dit ook te bewijzen aan de hand van bewijsmateriaal. De gemeente beoordeelt enkel beroepen op verjaring die volledig zijn, dus onderbouwd met bewijs. De gemeente beoordeelt vervolgens dit bewijsmateriaal aan de hand van de geldende wetgeving en jurisprudentie. Aan de hand van deze beoordeling bepaalt de gemeente of voldoende bewijsmateriaal is aangeleverd om een beroep of verjaring te erkennen of dat sprake is van een afwijzing. De gemeente onderbouwt dit uitgebreid in een brief die naar de gebruiker wordt gestuurd. Hierbij houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid tot het vorderen van schadevergoeding, indien wordt voldaan aan de eisen die daarvoor gelden.

