



gemeente **Oosterhout**

Nota Uitgifte Snippergroen 2016-2021

Oosterhout, april 2016

COLOFON

Status: Definitief, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 18 april 2016

Datum: 18 april 2016

Auteur: Ellen Putman, senior jurist Grondzaken

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
Leeswijzer	4
Samenvatting beleidsuitgangspunten	5
Hoofdstuk I Inleiding	6
1. Beleid tot 2012 en vanaf 2012	6
2. Beleid vanaf 2016, doel van deze nota	6
Hoofdstuk II wat is snippergroen?	7
1. Definitie snippergroen	7
2. Wat is het niet?	7
Hoofdstuk III Welke stukjes snippergroen komen in aanmerking voor uitgifte?	8
1. Voorwaarden voor verkoop snippergroen	8
2. Bijzondere situaties	9
Hoofdstuk IV prijzen	10
1. Huidige verkoopprijzen	10
2. Nieuwe verkoopprijzen	10
3. Huidige verhuurprijzen	11
4. Nieuwe verhuurprijzen	11
Hoofdstuk V Hoe gaat verkoop in zijn werk?	12
1. Bepalen of snippergroen voor verkoop in aanmerking komt en contact toekomstige koper	12
2. Fasering	12
3. Koopovereenkomst en leveringsakte	12
4. Uitzetten van de grenzen van het perceel	12
5. Bodemonderzoek	12
6. Vestigen recht van opstal	13
7. Bestemmingsplan	13
Hoofdstuk VI Zelf een aanvraag indienen	14
Hoofdstuk VII Reeds in gebruik genomen snippergroen	15
1. Algemeen	15
2. Mogelijkheden	16
Hoofdstuk VIII in gebruik genomen snippergroen kan niet verkocht worden	17
1. Verzoek tot ontruiming	17
2. Privaatrechtelijk handhaven	17
3. Publiekrechtelijk handhaven	18
4. Herinrichten	18
Hoofdstuk IX Snippergroen en verjaring	19
1. Verkrijgende verjaring	19
2. Bevrijdende verjaring	19
Bijlage 1 Kaart indicatieve fasering project uitgifte snippergroen	21

LEESWIJZER

In de nota Uitgifte Snippergroen 2016- 2021 wordt aangegeven welke beleidskeuzes de gemeente Oosterhout maakt ten aanzien van snippergroen.

De belangrijkste beleidskeuzes zijn samengevat in de samenvatting beleidsuitgangspunten.

In hoofdstuk I wordt ingegaan op het doel van de nota.

In hoofdstuk II wordt uitgelegd wat de gemeente onder snippergroen verstaat en wanneer grond onder de definitie van snippergroen valt.

In hoofdstuk III wordt uitleg gegeven wanneer snippergroen voor verkoop in aanmerking komt en aan welke voorwaarden de gemeente toetst.

In hoofdstuk IV wordt nader ingegaan op de verkoopprijzen die de gemeente hanteert bij groensnippers.

Hoofdstuk V beschrijft het verkoopproces.

Hoofdstuk VI benadrukt dat bewoners c.q. bedrijfseigenaren zelf een aanvraag tot aankoop van een groensnipper kunnen in dienen.

Hoofdstuk VII geeft uitleg over hoe de gemeente omgaat met reeds in gebruik genomen snippergroen.

In hoofdstuk VIII staat omschreven welke stappen de gemeente onderneemt indien snippergroen niet verkocht kan worden.

Tot slot wordt in hoofdstuk IX uitleg gegeven over verjaring.

SAMENVATTING BELEIDSUITGANGSPUNTEN

1. Eenduidig en duidelijk beleid, actieve verkoop snippergroen!
2. Snippergroen is:
 - Een grondstrook
 - Eigendom van de gemeente behorend tot de openbare ruimte
 - Direct grenzend aan particulier eigendom
 - Oppervlakte van maximaal 150 m²
 - Kan mogelijk verkocht worden
3. Voordat besloten wordt of een groensnipper verkocht kan worden, wordt er gecontroleerd of er kabels, leidingen en/of riolering in de groenstrook liggen, er wordt gekeken naar de groenstructuur, verkeersveiligheid, stedenbouwkundige uitgangspunten en strategische uitgangspunten.
4. Tijdelijk verlaagde uniforme grondprijs voor groensnippers van €75,- p/m².
5. Tijdelijk verhoogd uniforme verhuurprijzen voor groensnippers van € 7,50 per m² per jaar.
6. Nadat duidelijk is dat groensnipper verkocht kan worden: ondertekenen van de koopovereenkomst, levering bij de notaris en te zijner tijd aanpassen van het bestemmingsplan.
7. Bewoners c.q. bedrijfseigenaren kunnen ook zelf een aanvraag indienen, snippergroen@oosterhout.nl
8. Reeds in gebruik genomen snippergroen kan mogelijk verkocht worden. Indien dit niet kan, moet het gebruik worden gestaakt.
9. Indien reeds in gebruik genomen snippergroen niet verkocht kan worden: ontruiming en zo nodig handhaven, daarna opnieuw inrichten door de gemeente.
10. Verjaring: eigendom kan niet meer teruggevorderd worden.

HOOFDSTUK I INLEIDING

1. **Beleid tot 2012 en vanaf 2012**

In het verleden voerde de gemeente een terughoudend beleid ten aanzien van de verkoop van snippergroen. Uitsluitend bij herinrichting kwamen stukjes openbare gemeentegrond voor verkoop in aanmerking. In 2012 is het beleid ten aanzien van snippergroen aangepast, verkoop van snippergroen (kleine stukjes openbare gemeentegrond) is onder bepaalde voorwaarden mogelijk.

2. **Beleid vanaf 2016, doel van deze nota**

Vanaf 2012, maar ook daarvoor al, bijvoorbeeld tijdens onderhoudswerkzaamheden, blijkt het voor te komen dat snippergroen in gebruik is bij een particuliere gebruiker (bijvoorbeeld een bewoner of een eigenaar van een bedrijf), zonder dat de gebruiker eigenaar is van de grond of zonder dat er tussen de gemeente en de gebruiker schriftelijke afspraken zijn gemaakt over het gebruik van die grond in de vorm van een huurovereenkomst of gebruiksovereenkomst. Indien mogelijk verkocht de gemeente de grond, maar een vastgesteld beleid hoe hier mee om te gaan was er nog niet. Middels deze nota wordt een duidelijk en eenduidig beleid voor deze situaties vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente de feitelijke en de juridische situatie zoveel mogelijk met elkaar in overeenstemming wil brengen en actief snippergroen gaat verkopen daar waar dat mogelijk is.

Daarnaast juicht de gemeente het nog steeds toe indien bewoners c.q. bedrijfseigenaren zelf een verzoek tot aankoop indienen bij de gemeente met de vraag of de groensnipper grenzend aan hun woning of bedrijf voor verkoop in aanmerking komt. De gemeente wil de particuliere gebruiker c.q. bedrijfseigenaar meer tegemoet komen door de uitgiftemogelijkheden te verruimen.

***Vanaf 2016 :
Eenduidig en duidelijk beleid, actieve verkoop snippergroen!***

HOOFDSTUK II WAT IS SNIPPERGROEN?

1. Definitie snippergroen

Snippergroen zijn veelal kleine versnipperde grondstroken (veelal groenstroken) in eigendom van de gemeente die behoren tot de openbare ruimte van een gemeente en direct grenzen aan particulier eigendom en mogelijk voor verkoop in aanmerking komen.

Snippergroen is:

- **Een grondstrook**
- **Eigendom van de gemeente behorend tot de openbare ruimte**
- **Direct grenzend aan particulier eigendom¹**
- **Oppervlakte maximaal 150 m²**
- **Kan mogelijk verkocht worden**

2. Wat is het niet?

Stroken grond groter dan 150 m²

Groenstroken, percelen grond groter dan 150 m² vallen niet meer onder de definitie snippergroen. Het is wel mogelijk dat een dergelijk perceel voor verkoop in aanmerking komt, maar de voorwaarden waaronder de gemeente verkoopt zijn anders. Zo zal de gemeente bijvoorbeeld een taxatie laten uitvoeren door een onafhankelijk taxateur om de prijs te bepalen, conform de nota Gronduitgiftepreizen 2016 en de Nota Grondbeleid 2013-2017.

Bouwgrond

Bouwgrond valt niet onder de definitie van snippergroen. Bouwgrond heeft geen openbaar karakter en is zo ook niet bestemd.

Adoptiegroen

Adoptiegroen is groenbeheer waarbij bewoners gezamenlijk een plantvak van de gemeente onderhouden. Adoptiegroen grenst niet direct aan particulier eigendom (in tegenstelling tot snippergroen) en kan ook niet verkocht worden. Adoptiegroen heeft en behoudt een openbaar karakter en publieke functie. Bewonersgroepen doen vaak gezamenlijk een verzoek, een initiatief tot zelfbeheer bij de gemeente.

¹ en niet grenzend aan publiek eigendom.

HOOFDSTUK III WELKE STUKJES SNIPPERGROEN KOMEN IN AANMERKING VOOR UITGIFTE?

1. Voorwaarden voor verkoop snippergroen

Voordat besloten wordt of een groensnipper verkocht (of eventueel verhuurd) kan worden toetst een aantal medewerkers van de gemeente of de groensnipper voor verkoop in aanmerking komt. Zo wordt er onder andere gekeken of er kabels, leidingen en rioleringen liggen in de groensnipper en wat voor type kabels, leidingen en rioleringen. Er wordt gekeken naar de verkeersveiligheid en bijvoorbeeld naar de aanwezigheid van straatverlichting op de te verkopen groensnipper. Ook wordt bekeken of de gemeente de omliggende stukken openbare grond of openbaar water nog voldoende kan bereiken om onderhoud aan te plegen.

Hieronder wordt meer uitleg gegeven over de verschillende onderdelen waar de gemeente op toetst en wanneer verkoop van een groensnipper niet mogelijk of niet wenselijk is.

Kabels en leidingen

Indien in het stukje snippergroen kabels, leidingen of rioleringen liggen kan de gemeente belemmerd worden in de uitvoeringen van haar taken en verplichtingen in de openbare ruimte. Indien bijvoorbeeld een hoofdriool is gesitueerd in een stukje snippergroen kan verkoop/gebruik tot grote problemen leiden voor een hele wijk, het stukje snippergroen kan dan niet worden verkocht.

Soms zal het onder bepaalde voorwaarden toch mogelijk zijn een groensnipper te verkopen waar kabels, leidingen of rioleringen in liggen. Dit is ter beoordeling van de specialist kabels & leidingen van de gemeente. Er wordt dan een recht van opstal gevestigd, zodat de gemeente en kabel- of leidingexploitanten toegang hebben tot het perceel om (onderhouds)werkzaamheden te kunnen uitvoeren (zie hoofdstuk V).

Soms zal het mogelijk zijn om de kabels en leidingen te verleggen zodat de groensnipper verkocht kan worden. Deze kosten komen voor rekening van de koper.

Groenstructuur

Indien de groensnipper deel uit maakt van de (hoofd)groenstructuur of aangemerkt wordt als beeldbepalend groen of bijvoorbeeld monumentale bomen bevat, komt de groensnipper veelal niet voor verkoop in aanmerking. Ook zal een stuk snippergroen veelal niet verkocht worden indien het overblijvende groen na verkoop niet meer goed onderhouden kan worden.

Verkeerssituatie

Snippergroen kan niet worden verkocht wanneer dit leidt tot een verhoging van verkeersonveiligheid, bijvoorbeeld indien de strook grond op de hoek van een woning ligt bij een kruispunt. Ook kan het zo zijn dat de groenstrook niet verkocht kan worden omdat daarmee een noodzakelijke parkeergelegenheid zou komen te vervallen.

Stedenbouw

Indien verkoop van de groensnipper de ruimtelijke structuur en /of het stedenbouwkundig beeld op een negatieve manier beïnvloedt of bijvoorbeeld het beoogd gebruik vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is, kan het zo zijn dat de groensnipper niet verkocht kan worden.

Strategische bezwaren

Indien de groensnipper in de toekomst nodig is voor herinrichting van de wijk kan de groensnipper niet verkocht worden. Een goed voorbeeld hiervan is dat de gemeente de snipper in de toekomst wil gebruiken om een parkeerprobleem op te lossen in de wijk.

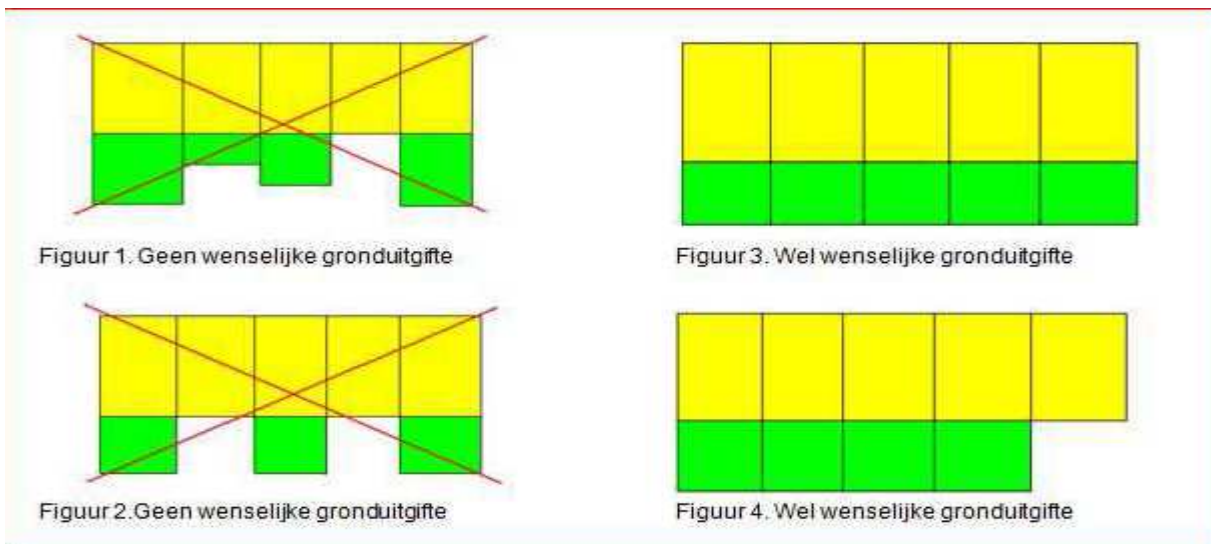
2. Bijzondere situaties

Groensnippers die grenzen aan huurwoningen

Degeene die een huurwoning huurt komt in principe niet in aanmerking voor aankoop van een groensnipper. De huurder van een woning kan een dergelijk verzoek bij de desbetreffende woningbouwcorporatie c.q. verhuurder neerleggen. De gemeente zal dan indien mogelijk de grond verkopen aan de woningbouwcorporatie c.q. verhuurder, die de groensnipper dan aan de huurder kan verhuren.

Kantelenvorming

Kantelenvorming is een structuur die lijkt op het bovenste deel van kasteelmuren, het deel dat niet aaneengesloten is, maar (vierkante) inkepingen heeft. Bij groensnippers zijn dit situaties waarbij er een onlogische moeilijk te onderhouden en slecht te handhaven kadastrale grens ontstaat bijvoorbeeld ten opzichte van naastgelegen woningen. Zoals hieronder middels een tekening wordt verduidelijkt. De gemeente streeft er naar om kantelenvorming zoveel mogelijk te voorkomen, en logische rechte kadastrale grenzen te hebben.



Voordat besloten wordt of een groensnipper verkocht kan worden, wordt er gecontroleerd of er kabels, leidingen en/of riolering in de groenstrook liggen, er wordt gekeken naar de groenstructuur, verkeersveiligheid, stedenbouwkundige uitgangspunten en strategische uitgangspunten.

HOOFDSTUK IV PRIJZEN

1. Huidige verkoopprijzen²

Verkoopprijzen groensnipper bij woningen (maximaal 100m²)

De huidige verkoopprijzen van een strook snippergroen (direct grenzend aan particulier eigendom, zoals een woning) zijn op dit moment:

- € 80,-- per m² vóór de woning
- € 120,-- per m² naast de woning
- € 160,-- per m² achter de woning

De prijzen zijn exclusief de ter zake verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting. Het huidige beleid gaat uit van een strook grond met een oppervlakte van maximaal 100 m².

Verkooprijs groensnipper bij bedrijven (maximaal 100m²)

De huidige verkooprijs van een strook snippergroen (direct grenzend aan particulier eigendom, een bedrijf) is op dit moment € 120,-- p/m² (zowel vóór, naast of achter het bedrijf). De prijs is exclusief de ter zake verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting. Het huidige beleid gaat uit van een strook grond met een oppervlakte van maximaal 100 m².

2. Nieuwe verkoopprijzen

Verlaging verkoopprijzen

De gemeente wil het extra aantrekkelijk maken om de groensnippers aan te kopen. De gemeente verlaagt daarom de verkooprijs van snippergroen tijdelijk naar €75,-- p/m². De prijs is exclusief de ter zake verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting. Ook wordt er geen onderscheid gemaakt tussen voor-, zij-, en achtertuin.

Deze vaste projectprijs geldt voor zowel groensnippers bij woningen als bij bedrijven.

De prijs geldt zolang als het project duurt, dat wil zeggen tot 2021. Eén vaste grondprijs is duidelijk, eenduidig en uitlegbaar en past bij een projectmatige aanpak.

Verruiming aantal m²

De speciale projectprijs gaat gelden voor groensnippers met een oppervlakte tot maximaal 150 m². De gemeente verhoogt hiermee het aantal groensnippers dat in aanmerking komt voor de verlaagde prijs.

Overige kosten

Naast de grondkosten zijn er nog andere kosten die voor rekening van de koper komen zoals bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting, de kadasterkosten en de kosten die de notaris maakt. De koper van snippergroen betaalt deze kosten bij de notariële akte via de notaris.

Ook kan het zo zijn dat er kabels en leidingen verlegd moeten worden, deze kosten zullen ook voor rekening van de koper komen. In de verkoopovereenkomst zullen hier afspraken over gemaakt worden.

Tijdelijk verlaagde uniforme grondprijs voor groensnippers van €75,-- p/m²

² Gronduitgiftepreisen 2016 gemeente Oosterhout, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 16 februari 2016.

3. Huidige verhuurprijzen³

Huurprijs groensnippers bij woningen (maximaal 100 m²)

De huidige verhuurprijs van een strook snippergroen (direct grenzend aan particulier eigendom, een woning) is 4% van de verkoopprijs:

- € 3,20 per m² per jaar vóór de woning
- € 4,80 per m² per jaar naast de woning
- € 6,40 per m² per jaar achter de woning

Waarbij de huurprijs van nieuw af te sluiten huurovereenkomsten minimaal € 75,- per jaar bedraagt, per huurovereenkomst. Het huidige beleid gaat uit van een strook grond met een oppervlakte van maximaal 100 m².

Huurprijs groensnipper bij bedrijven (maximaal 100 m²)

De huidige verhuurprijs van een strook snippergroen (direct grenzend aan particulier eigendom, een bedrijf) is 4% van de verkoopprijs, 4% van € 120,- p/m². Waarbij de huurprijs van nieuw af te sluiten huurovereenkomsten minimaal € 75,- per jaar bedraagt, per huurovereenkomst. Het huidige beleid gaat uit van een strook grond met een oppervlakte van maximaal 100 m².

4. Nieuwe verhuurprijzen

Algemeen

De gemeente streeft ernaar om zo min mogelijk huurovereenkomsten te sluiten, maar in sommige gevallen zal verhuur toch een goed alternatief zijn.

Huurovereenkomsten brengen meer en telkens terugkerende administratieve lasten met zich mee. Daarnaast biedt verhuur voor zowel de particulier als de gemeente minder zekerheid (huurovereenkomsten kunnen makkelijk worden opgezegd).

Verhoging huurprijs

De gemeente wijzigt de verhuurprijs van groensnippers voor nieuw te verhuren groensnippers, de huurprijs wordt verhoogd naar 10% van de koopprijs, te weten € 7,50 per m² per jaar.

Ook worden de verhuurprijzen uniform gemaakt, er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen voor-, zij-, en achtertuin. Gehandhaafd blijft dat de huurprijs van nieuw af te sluiten huurovereenkomsten minimaal € 75,- per jaar bedraagt, per huurovereenkomst.

Deze vaste projectprijs geldt voor zowel groensnippers bij woningen als bij bedrijven. De prijs geldt zolang als het project duurt, dat wil zeggen tot 2021.

Verruiming aantal m²

De speciale projectprijs gaat gelden voor groensnippers met een oppervlakte van maximaal 150 m². De gemeente verhoogt hiermee het aantal groensnippers dat in aanmerking komt voor verhuur.

Tijdelijk verhoogde uniforme huurprijs voor groensnippers van € 7,50 p/m² per jaar.

³ Gronduitgiftepreizen 2016 gemeente Oosterhout, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 16 februari 2016.

HOOFDSTUK V HOE GAAT VERKOOP IN ZIJN WERK?

1. Bepalen of snippergroen voor verkoop in aanmerking komt en contact toekomstige koper

De gemeente bekijkt of het stuk snippergroen voor uitgifte in aanmerking komt onder andere op basis van de criteria zoals besproken in hoofdstuk 3 en neemt contact op met de potentiële koper.

Bewoners kunnen ook zelf een aanvraag indienen waarbij ze verzoeken tot aankoop van een groensnipper (zie hoofdstuk VI).

2. Fasering

De gemeente beoordeelt per gebied of een groensnipper voor verkoop in aanmerking komt. In bijlage 1 is een kaart van de gemeente Oosterhout opgenomen met een indicatieve fasering.

3. Koopovereenkomst en leveringsakte

De gemeente stelt een koopovereenkomst op. Deze koopovereenkomst wordt ondertekend door de koper en de gemeente. Daarna wordt de grond aan de koper geleverd. Dat wil zeggen dat de notaris een notariële akte opstelt en de koper juridische eigenaar van de grond wordt. De notaris draagt er ook zorg voor dat in het kadaster ingeschreven wordt dat de koper eigenaar wordt. De koper kiest zelf de notaris.

4. Uitzetten van de grenzen van het perceel

Voor de datum van de levering zullen de grenzen door de gemeente worden uitgezet en aan de koper op zijn verzoek worden aangewezen. Hierbij worden de grenspunten duurzaam gemarkeerd.

5. Bodemonderzoek

Bij verkoop van een groensnipper vindt in de regel een historisch bodemonderzoek plaats. De gemeente kijkt dan in haar gemeentelijk bodeminformatiesysteem en het Historisch bodembestand na wat er bekend is over het perceel en communiceert hierover met de potentiële koper. Ook wordt er soms op advies van de adviseur 'bodem' van de gemeente een (beperkt) verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de koopovereenkomst wordt meestal een bepaling over de bodem opgenomen.

Indien de potentiële koper de grond al in gebruik heeft, wordt door de gemeente geen bodemonderzoek meer uitgevoerd. Er is dan immers moeilijk of niet meer te achterhalen hoe het komt dat de grond eventueel vervuild is en wie daar voor verantwoordelijk zou zijn. Indien de koper dit wenst dan staat het hem uiteraard vrij om voor eigen rekening een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

6. Vestigen recht van opstal

Indien er kabels, leidingen en/of riolering in het te verkopen stuk snippergroen liggen en de grond voor verkoop in aanmerking komt, zal er notarieel een recht van opstal gevestigd moeten worden. Dit houdt in dat de toegankelijkheid van de grond voor kabelexploitanten en/of de gemeente gewaarborgd blijft, zodat er onderhoud gepleegd kan worden aan de kabels, leidingen en/of riolering. Ook bij verkoop van de woning met de tuin en de daarbij horende (nieuw) aangekochte groensnipper is het recht van opstal nog steeds afdwingbaar. De nieuwe eigenaar krijgt bij overdracht van de woning met het (tuin) perceel het recht van opstal eveneens overgedragen.

Voor de potentiële koper heeft het recht van opstal als voordeel dat de strook grond op deze wijze voor verkoop in aanmerking komt en voor de gemeente dat ze niet handhavend hoeft op te treden.

7. Bestemmingsplan

Kopers zullen de geleverde grond veelal bij hun tuin willen betrekken, een erfafscheiding willen plaatsen of mogelijk zelfs bebouwen. In sommige situaties zal het plaatsen van een erfafscheiding of het (uit)bouwen op de aangekochte strook snippergroen vergunningsvrij zijn. Kopers kunnen op www.omgevingsloket.nl een vergunningcheck uitvoeren of er vergunningsvrije mogelijkheden zijn op het stukje snippergroen.

Indien het plaatsen van een erfafscheiding of het (uit)bouwen op de aangekochte strook snippergroen niet vergunningsvrij is kan de koper op www.ruimtelijkeplannen.nl het bestemmingsplan raadplegen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden te beoordelen. Indien het bestemmingsplan dit toelaat, kan er een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend worden via het omgevingsloket. Mocht blijken dat er bestemmingsplanmatig geen mogelijkheden zijn dan kunnen burgemeester en wethouders eventueel medewerking verlenen met het toepassen van afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiervoor dient een verzoek tot vooroverleg ingediend te worden via het omgevingsloket. Niettemin zijn er situaties aanwezig waarin bebouwing niet zal kunnen worden toegestaan.

De strook snippergroen die verkocht en geleverd wordt zal veelal nog de bestemming 'Groen' of 'Verkeer' op de verbeelding van het bestemmingsplan hebben. Deze strook snippergroen zal de bestemming 'Tuin' of 'Wonen' moeten krijgen. Bij een eerst volgende wijziging van het bestemmingsplan in het desbetreffende gebied/wijk zullen alle verkochte en geleverde stukken snippergroen worden bestemd als 'Tuin' of 'Wonen'.

Nadat duidelijk is dat groensnipper verkocht kan worden: ondertekenen van de koopovereenkomst, levering bij de notaris en te zijner tijd aanpassen van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK VI ZELF EEN AANVRAAG INDIENEN

De gemeente stimuleert het dat bewoners zelf een aanvraag indienen. Vanaf 2012 is dit al mogelijk. De gemeente wil hierbij nogmaals benadrukken een verzoek in te dienen indien een bewoner een stukje snippergroen wenst te kopen. Een aanvraag kan per email, snippergroen@oosterhout.nl of per brief gedaan worden en voorzien van de volgende gegevens:

- Tekening en foto's van het stukje aan te kopen snippergroen, waarbij duidelijk aangegeven wordt waar het stukje snippergroen zich bevindt.
- Correspondentiegegevens van de aanvrager (naam, adres, telefoonnummer) en wanneer u te bereiken bent.
- Een inschatting van de grootte van het stukje snippergroen.
- Waarvoor u het stukje snippergroen wil gaan gebruiken en hoe u het stukje wil gaan inrichten en/of wat voor erfafscheiding u evt. voornemens bent op te richten na aankoop.

De aanvragen kunnen gericht worden aan de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Oosterhout, t.a.v. Grondzaken, project snippergroen. Zo mogelijk probeert de gemeente een aanvraag direct af te handelen. Ook bij het direct afhandelen vergt de behandeling enige tijd omdat diverse vakdisciplines betrokken worden bij de beoordeling. Indien de gemeente heel veel aanvragen tegelijkertijd krijgt kan ze er ook voor kiezen de aanvragen mee te nemen in haar eigen fasering en deze per deelgebied te behandelen, zoals aangegeven in bijlage 1.

***Bewoners c.q. bedrijfseigenaren kunnen ook zelf een aanvraag indienen,
snippergroen@oosterhout.nl***

HOOFDSTUK VII REEDS IN GEBRUIK GENOMEN SNIPPERGROEN

1. Algemeen

Snippergroen is soms al in gebruik bij een particulier (een bewoner, burger, eigenaar van een bedrijf).

In de praktijk blijkt dat het voorkomt dat snippergroen in gebruik is bij bewoners zonder dat de gebruiker eigenaar is van de grond of zonder dat er tussen de gemeente en de gebruiker schriftelijke afspraken zijn gemaakt over de grond in de vorm van een huurovereenkomst of gebruiksovereenkomst. Deze situaties wil de gemeente graag oplossen en indien mogelijk deze strookjes snippergroen verkopen aan de gebruiker. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente de feitelijke en de juridische situatie zoveel mogelijk met elkaar in overeenstemming wil brengen. De gemeente heeft hier een aantal redenen voor te weten:

Gelijkheidsbeginse

Sinds 2012 zijn er diverse verzoeken gedaan tot aankoop van snippergroen, en diverse stroken snippergroen verkocht. Deze aanvragers, kopers hebben een koopsom betaald conform het geldende gronduitgiftebeleid. Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek constateert de gemeente soms dat de buurman de grond al jaren in gebruik heeft zonder te betalen. Dit is een onwenselijke situatie en leidt tot lastige situaties en tot ongelijkheid. De gemeente wil dit graag oplossen, het is niet correct dat de ene inwoner wel betaalt voor de het stukje snippergroen (en een verzoek tot grondaankoop doet) en de andere burger niet betaalt voor de grond en/of zonder schriftelijke afspraken gebruik van maakt.

Inbreuk eigendomsrecht van de gemeente en wettelijke taak

Grond is schaars. Het in gebruik nemen van de grond van een ander zonder daar over schriftelijke afspraken te hebben gemaakt met elkaar vormt een inbreuk op het eigendomsrecht van de ander (in dit geval de gemeente). Daarnaast is de gemeente gehouden om op te treden tegen verlies van recht of bezit. Artikel 160 lid 4 van de gemeentewet stelt immers "*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.*" De gemeente moet goed op haar eigendommen letten en daar niet onachtzaam mee omgaan, de grond is per slot van rekening in beginsel bestemd voor de publieke zaak. Veelal heeft snippergroen een openbare bestemming en is door de gemeente destijds betaald, aangekocht, met belastinggeld van alle burgers van Oosterhout.

De gemeente gaat per gebied (een wijk of een deel van een wijk, een bedrijventerrein of een deel van een bedrijventerrein) beoordelen om welke stukken snippergroen het gaat, conform de fasering zoals opgenomen in bijlage 1.

2. Mogelijkheden

Er zijn 3 mogelijkheden indien snippergroen al in gebruik is bij een particulier c.q. bewoner:

- Het stukje snippergroen kan verkocht worden onder de voorwaarden zoals vermeld in hoofdstuk II tot en met VI van deze nota
- Het stukje snippergroen kan niet verkocht worden, het gebruik moet worden gestaakt, waarbij de gemeente indien nodig handhaaft onder de voorwaarden zoals vermeld in hoofdstuk VIII van deze nota.
- Er wordt bewijs overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van verjaring, er is voldaan aan de voorwaarden zoals vermeld in hoofdstuk IX van deze nota.

Reeds in gebruik genomen snippergroen kan mogelijk ook verkocht worden. Indien dit niet kan, moet het gebruik worden gestaakt.

HOOFDSTUK VIII IN GEBRUIK GENOMEN SNIPPERGROEN KAN NIET VERKOCHT WORDEN

1. Verzoek tot ontruiming

Het kan zijn dat snippergroen, al in gebruik bij een gebruiker, niet verkocht (of verhuurd) kan worden omdat er bijvoorbeeld niet voldaan wordt aan de voorwaarden zoals omschreven in hoofdstuk III van deze nota.

Indien het stukje snippergroen niet verkocht kan worden, wordt aan de gebruiker verzocht, het gebruik te staken, de gemeentegrond te ontruimen en de grond weer aan de gemeente ter beschikking te stellen.

Allereerst volgt hierbij een brief met daarin duidelijk beschreven waarom dit traject ingegaan wordt. De eerste termijn voor ontruiming wordt dan gegeven. Na verloop van deze termijn controleert de gemeente of het stuk snippergroen daadwerkelijk ontruimd is.

Wanneer niet ontruimd is, volgt een herinneringsbrief met een kortere termijn. Tevens wordt geprobeerd om op een andere wijze (via de telefoon of middels een afspraak) met de gebruiker hierover in contact te treden. Na het verstrijken van deze termijn wordt nogmaals een controle ter plaatse uitgevoerd. Wanneer ook aan dit verzoek niet is voldaan, volgt de laatste brief met daarin de laatste termijn om te ontruimen. In deze brief wordt tevens vermeld dat wanneer de gebruiker niet overgaat tot ontruiming er een procedure tot terugvorderen van het eigendom wordt gestart en dat eventuele proceskosten op de bewoner worden verhaald.

Indien de gebruiker geen gevolg geeft aan het verzoek tot ontruiming wordt vervolgens beoordeeld welke vervolgacties het meest geschikt zijn. Dat zal afhangen van de concrete situatie. Er zijn twee manieren om het feitelijk gebruik te beëindigen, privaatrechtelijk handhaven of publiekrechtelijk handhaven.

Bij het instellen van een rechtsvordering bij de rechtbank zal de gemeente tevens vorderen dat de overtreder veroordeeld wordt in de kosten van het geding en eventuele schade⁴, zodat de gemeente zo veel als mogelijk van haar door haar gemaakte (advocaat)kosten terug krijgt.

2. Privaatrechtelijk handhaven

Wanneer de gebruiker ook aan deze laatste ontruimingstermijn geen gehoor heeft gegeven, dan wordt er door een advocaat een revindicatieprocedure ingesteld bij de rechtbank.

Dit betekent dat de gemeente bij de civiele rechter vordert dat het gebruik wordt gestaakt en de gebruiker wordt veroordeeld tot het ontruimen van de grond. De gemeente beroept zich daarbij in de regel op de artikelen 5:1 BW en 5:2 BW en/of de artikelen 6:162 BW jo. artikel 3:296 BW.

Deze vordering kan aangevuld worden met het vorderen van een dwangsom en/of het verkrijgen van een machtiging voor de overheid om de ontruiming, zo nodig met behulp van de sterke arm, te bewerkstelligen. Zo kan, als de rechter de vordering toewijst aan de gemeente, met het vonnis

⁴ Te denken valt aan schade aan kabels, leidingen, riolering, bodem en groen.

in de hand op deurwaardersbevel ontruiming van de grond afgedwongen worden. De kosten voor inschakeling van een deurwaarder komen voor rekening van de gebruiker.

3. Publiekrechtelijk handhaven

Het is alleen mogelijk om bestuursrechtelijk (publiekrechtelijk) te handhaven bij overtreding van een publiekrechtelijk voorschrift. Dit is mogelijk via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oosterhout.

In de APV 2015 gemeente Oosterhout is in artikel 2:10 hoofdstuk 5 de volgende relevante bepaling opgenomen:

Afdeling 5. Bruikbaarheid en aanzien van de weg

Artikel 2:10 Het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg of op andere openbare plaatsen in strijd met de publieke functie ervan

1. Het is verboden de weg, een weggedeelte of een openbare plaats anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, als:
 - a. het beoogde gebruik schade toebrengt aan de weg, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg;
 - b. het beoogde gebruik hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.
2. Het college kan in het belang van de openbare orde of de woon- en leefomgeving algemene regels stellen ten aanzien van terrassen, uitstallingen en bouwplaatsinrichtingen.
3. Het college kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid gestelde verbod.
4. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor:
 - a. evenementen als bedoeld in artikel 2:24;
 - b. standplaatsen als bedoeld in artikel 5:18.
5. Het verbod in het eerste lid van dit artikel geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatwerken, artikel 5 van de Wegenverkeerswet, of het Provinciaal wegenreglement.
6. Een verzoek om ontheffing gaat vergezeld van een plattegrond op schaal waarop het gedeelte van de openbare weg dat in gebruik zal worden genomen is aangegeven.

In die gevallen dat het grondgebruik plaatsvindt op grond met een openbare bestemming (openbaar groen, openbare weg) en het gebruik in strijd is met de publieke functie ervan zoals hierboven is aangegeven heeft de gemeente een beginselplicht tot handhavend optreden. Dit handhavend optreden zal bestaan uit het opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang. De Algemene wet bestuursrecht is hierbij van toepassing en tegen dergelijke besluiten staan de rechtsmiddelen van bezwaar en beroep open.

De bestuursrechtelijke weg is echter niet de meest aangewezen weg als het gaat om gevallen waarin de gemeente haar bezit wenst terug te krijgen. In de meeste gevallen verdient de privaatrechtelijke aanpak de sterke voorkeur en is daarmee ook het uitgangspunt.

4. Herinrichten

Nadat de grond ontruimd is (evt. nadat er gehandhaafd is), wordt de groensnipper weer opnieuw ingericht met bijvoorbeeld gras en/of groene aanplant, afhankelijk van locatie en de grootte van de groensnipper.

Indien reeds in gebruik genomen snippergroen niet verkocht kan worden: ontruiming en zo nodig handhaven, daarna opnieuw inrichten door de gemeente.

HOOFDSTUK IX SNIPPERGROEN EN VERJARING

Het kan zijn dat een stuk snippergroen zonder dat daar afspraken over gemaakt zijn met de gemeente al zo lang in het bezit is van een particulier, dat er sprake is van verjaring. Als snippergroen verjaard is kan de gemeente haar eigendom niet meer terugvorderen. Of snippergroen verjaard is hangt onder andere af van de feiten en moet per geval bekeken worden. Er zijn twee vormen van verjaring, verkrijgende en bevrijdende verjaring. Hieronder wordt meer uitleg gegeven over verjaring.

1. Verkrijgende verjaring

Verkrijgende verjaring treedt op als de grond gedurende 10 jaar onafgebroken en te goeder trouw in bezit is (art. 3:99 BW). In de praktijk is er bij oneigenlijk gebruik van gemeentegrond vrijwel nooit sprake van goede trouw. Als uit de kadastrale gegevens blijkt dat de gemeente eigenaar is van de grond zal een beroep op goede trouw niet slagen.

2. Bevrijdende verjaring

Bevrijdende verjaring kan optreden na het in bezit hebben van de grond gedurende 20 jaar. Artikel 3:105 BW bepaalt dat hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. Na die termijn van 20 jaar kan de oorspronkelijke rechthebbende de eigendom niet meer terug vorderen, zodat de bezitter als het ware bevrijd wordt van die vordering. Tevens is in het Burgerlijk Wetboek bepaald dat de bezitter na afloop van die termijn ook eigenaar wordt van de zaak.

Houderschap

Van verjaring kan geen sprake zijn indien er sprake is van houderschap. Een houder houdt een goed voor een ander en niet voor zichzelf. Houderschap kan vele vormen aannemen: gebruik, bruikleen, huur, pacht etc. Houderschap kan zichzelf ook niet spontaan omzetten in bezit. Eenmaal houder, altijd houder, zoals bepaald is in artikel 3:111 BW. Een huurder of gebruiker (bruikleen) kan dus geen bezitter worden.

Wie stelt bewijst

Wanneer de gebruiker zich beroept op bevrijdende verjaring van de grond, zal hij moeten aantonen dat er sprake is van onafgebroken bezit gedurende 20 jaar. Om te kunnen spreken van inbezitneming is het volgens de jurisprudentie niet voldoende dat "enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen" hebben plaatsgehad. De feiten en omstandigheden moeten ondubbelzinnig wijzen op de pretentie van eigendom. Daarvan kan sprake zijn indien het terrein is afgesloten door middel van bijvoorbeeld een 2 meter hoge ondoordringbare haag, een hekwerk of schutting, zodat de grond niet meer toegankelijk is voor de gemeente of derden. Het enkel beplanten van de grond en het onderhouden daarvan zijn handelingen die op zichzelf nog niet hoeven te duiden op een eigendomspretentie.

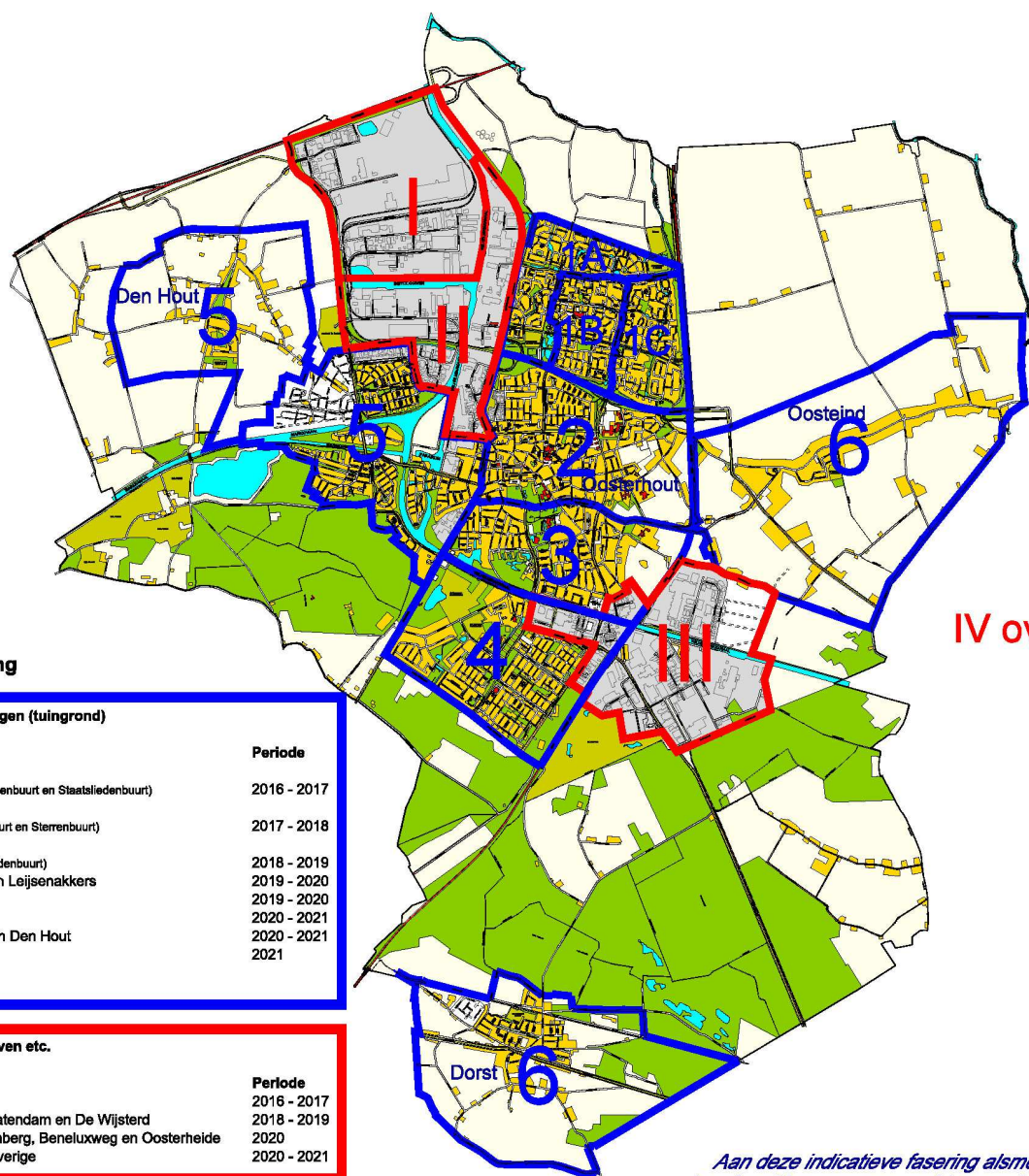


Verjaring: eigendom kan niet meer teruggevorderd worden.



BIJLAGE 1 KAART INDICATIEVE FASERING PROJECT UITGIFTE SNIPPERGROEN

Kaart indicatieve fasering project uitgifte snippergroen



Aan deze indicatieve fasering alsmede aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend!

