



Beleidsnotitie

Oneigenlijk Grondgebruik en Uitgifte Snippergroen

2025

Voorwoord

De Gemeente Breda wil duidelijkheid creëren rondom het oneigenlijke grondgebruik en de eventuele uitgifte van in gebruik genomen gemeentelijke (groen)stroken. In de loop der jaren is er door inwoners van de gemeente op verschillende plaatsen grond in gebruik genomen, zonder dat daar een overeenkomst aan ten grondslag ligt. In situaties waar deze gevallen problemen opleveren, worden deze, indien urgent, al opgepakt.

De Gemeente Breda streeft rechtsgelijkheid na voor iedere inwoner van Breda. Met deze notitie worden er heldere en transparante afspraken vastgelegd over gebruik, terugvordering of verkoop/verhuur aan particulieren van in gebruik genomen gemeentegrond.

De reguliere verzoeken tot aankoop van snippergroen door inwoners die hun tuin graag willen uitbreiden met gemeentegrond, worden getoetst aan de criteria voor gronduitgifte. Deze criteria vormen mede de basis voor de uitgiftecriteria van oneigenlijk in gebruik genomen grond.

Als deze notitie is vastgesteld zal de ambtelijke organisatie beschikken over handvatten die zorgen voor een efficiënte en doelmatige uitvoering bij (nieuwe) situaties van oneigenlijk grondgebruik en de eventuele uitgifte van snippergroen. Voor deze grond en groenstroken zijn uitgangspunten voor de uitgifte-, toetsingscriteria, de verkoop- en huurvoorwaarden en de handhavingsprocedure geformuleerd.

Foto cover: Breda - Daphne Geelink

Foto pagina 12/13: Breda - Daphne Geelink

Foto pagina 22/23: Wessel Keizer

Foto pagina 32/33: Wessel Keizer

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding.....	8
1.2	Doelstelling beleidsnotitie.....	9
1.3	Belang van het vaststellen van een aanpak.....	10
1.4	Definities.....	11
2.	Toetsingscriteria voor gronduitgifte	12
2.1	Toetsingscriteria gronduitgifte	14
2.2	Overige toetsingscriteria voor verkoop	14
2.3	Aanvullende toetsingscriteria voor verhuur	15
2.4	Bruikleenovereenkomst.....	16
2.5	Woningcorporaties.....	16
2.6	Werkgroep Grondgebruik.....	16
3.	Uitgangspunten bij de uitgifte van grond	22
3.1	Grondprijzen.....	24
3.2	Verkoop grote percelen.....	24
3.3	Huurprijs	25
3.4	Wijkdeals.....	26
3.5	Bevoegdheden	26
3.6	Hardheidsclausule	26
4.	Procedures voor uitvoering van de aanpak	28
4.1	Stappenplan aanpak oneigenlijk gebruik van gemeentegrond	30
5.	Terugvorderen grond.....	32
5.1	Privaatrechtelijk handhaven	34
5.2	Publiekrechtelijk handhaven.....	34
5.3	Terugbrengen in oorspronkelijke staat	34
6.	Verjaring	36
6.1	Inbezitneming.....	38
6.2	Stuiting.....	38
6.3	Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.....	39
6.4	Akte van verjaring	39
6.5	Schadevergoeding bij verjaring.....	39
6.6	Hardheidsclausule	40
7.	Communicatie.....	42

Bijlage 1: Stappenplan bij uitvoering van aanpak oneigenlijk grondgebruik. 45

1

Inleiding



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het huidige grondbeleid is er niet op gericht om het oneigenlijk grondgebruik in grote getale aan te pakken. Om die reden is deze beleidsnotitie opgesteld.

Al jaar en dag wordt er door inwoners van de gemeente gebruik gemaakt van het eigendom van de gemeente. Inwoners breiden hiermee bijvoorbeeld hun tuin uit. In sommige gevallen zijn er afspraken voor het gebruik van gemeentegrond gemaakt, maar in veel gevallen ook niet. In de gevallen waar er geen afspraken zijn gemaakt, loopt de gemeente soms tegen problematische situaties aan. Bij het vervangen van kabels en/of leidingen blijkt dat stroken die oorspronkelijk een openbaar karakter hebben, nu zijn ingericht als particuliere tuin. Daarnaast ontstaan regelmatig onduidelijkheden over aansprakelijkheid bij schade.

Door de buitendienstmedewerkers worden er nog steeds meldingen gedaan van oneigenlijk grondgebruik. Om de eigendomspositie nu eens en voor altijd duidelijk te hebben, is het grondgebruik geïnventariseerd met als doel over al het oneigenlijk grondgebruik afspraken te maken. Gemeentebreed moeten er met alle inwoners die gebruik maken van gemeentegrond, dezelfde afspraken worden gemaakt volgens eenzelfde procedure voor uitvoering van aanpak. Op dit moment betaalt de ene bewoner wel en de andere bewoner niet voor het gebruik van gemeentegrond. Dat strookt niet met het gelijkheidsbeginsel. Voor deze aanpak zijn de uitgiftecriteria voor reguliere aanvragen voor uitgifte van snippergroen als uitgangspunt genomen. De projectmatige aanpak van oneigenlijk grondgebruik gaat precedentwerking tegen en kan nieuwe situaties van ingebruikname direct aanpakken. Daarnaast is de gemeente ingevolge artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet verplicht om er alles aan te doen om het verlies van eigendom (door verjaring) tegen te gaan.

1.2. Doelstelling beleidsnotitie

Het doel van deze notitie:

- A.** Het vaststellen van de eigendomspositie en bepalen of er sprake is van oneigenlijk grondgebruik;
 - B.** Het vaststellen van de mogelijkheden van verkoop of verhuur;
 - C.** Het vaststellen van het 'uitvoeringsprogramma' voor de aanpak van het oneigenlijk grondgebruik.
- A.** Bij het inrichten van de openbare ruimte wordt er een evenwichtige afstemming gevormd tussen de particuliere percelen ten behoeve van wonen en werken en de openbare gronden die nodig zijn voor een juiste (infra)structuur voor wegen, groen en water. Klimaatadaptatie en energietransitie zijn belangrijke pijlers binnen de Gemeente Breda die zich (deels) afspelen in de openbare ruimte.
- De openbare ruimtestructuur voor wegen, groen en water is openbaar terrein en vrij toegankelijk voor eenieder. De gemeente is verantwoordelijk voor deze infrastructuur, dus is het belangrijk goed inzichtelijk te hebben wat de eigendomsverhoudingen zijn. Indien iemand bezit neemt van deze openbare ruimte of infrastructuur, zonder dat hieraan een afspraak of overeenkomst ten grondslag ligt, is er sprake van oneigenlijk grondgebruik. Dit kan de gemeente belemmeren in haar onderhoudstaak of beperken in het eigendomsrecht en de daarbij behorende verantwoordelijkheden.
- B.** Indien grond in bezit is genomen, kan er besloten worden om het gebruik te legaliseren door middel van eigendomsoverdracht, verhuur of eventueel bruikleen. Wanneer de in bezitneming niet wenselijk is, zal de gemeente haar eigendom terugvorderen.
 - C.** Zodra het uitvoeringsprogramma is vastgesteld, kan de gemeente beginnen met het oppakken van de situaties met oneigenlijk grondgebruik. Voor de uitvoering kan voor een projectmatige of een situationele aanpak gekozen worden (projectmatig houdt in dat alle geïnventariseerde situaties in een bepaald tijdsbestek worden behandeld, situationeel houdt in dat enkel de zich voordoende situaties op dat moment worden behandeld).

1.3. Belang van het vaststellen van een aanpak

De aanpak geeft handvatten voor de manier van optreden tegen oneigenlijk grondgebruik en bij de verkoop (of verhuur of bruikleen) van deze grond.

Daarnaast zijn de belangen voor de aanpak:

- De gemeente heeft een motivatie voor welke aanpak ze kiest en waarom in bepaalde gevallen juist wel of niet wordt opgetreden (en op welke manier);
- Er is minder risico op een juridische procedure. Indien wordt gehandeld conform een vast-gestelde werkwijze, zal minder snel een beroep worden gedaan op willekeur of handelen in strijd met het gelijkheidsbeginsel;
- Beleid dat is bekend gemaakt, biedt de inwoners duidelijkheid (rechtszekerheidsbeginsel);
- Het uitvoeren van een duidelijk omschreven werkwijze draagt bij aan de geloofwaardigheid (vertrouwensbeginsel). Wanneer niet of nauwelijks wordt opgetreden, verliest de gemeente haar geloofwaardigheid en zal er meer onrechtmatig gebruik worden gemaakt van de gemeentegrond;
- Consistent en consequent uitgevoerd handhavingsbeleid werkt preventief;
- In de aanpak kunnen prioriteiten worden vastgelegd. Hierdoor kan doelgericht worden opgetreden.

1.4. Definities

Bij grondgebruik en gronduitgifte worden de volgende definities gehanteerd:

Oneigenlijk grondgebruik

Wanneer percelen gemeentegrond, ongeacht de oppervlakte, in gebruik zijn genomen door aangrenzende eigenaren of bewoners, zonder dat hiervoor formeel afspraken zijn vastgelegd op persoonlijke titel, zoals een huur- of bruikleenovereenkomst, is er sprake van onrechtmatig grondgebruik. In de meeste gevallen is er sprake van tuinuitbreiding of is de perceelgrens verschoven door een erfafscheiding.

Snippergroen

Gemeentelijke percelen die niet voor de uitoefening van de gemeentelijke taak nodig zijn en slechts in beperkte mate dienend zijn aan het openbaar gebied. Het betreft (groen)stroken, die zowel op zichzelf als in relatie tot het te vergroten perceel meestal van beperkte omvang zijn en die direct grenzen aan het kadastrale perceel van de aanvrager.

De maximum omvang van snippergroen is 150 m².

Grote percelen

Bij verkoop van grond waarbij de oppervlakte of ligging van snippergroen sterk afwijkt van de gemiddelde stroken gemeentegrond, wordt de grond getaxeerd door een makelaar. Voor deze percelen kan een uitzonderlijke uitgifteprocedure worden gevolgd.

Wijkdeals

In sommige gevallen heeft de strook grond een 'openbare' inrichting. Deze gevallen komen voor een zogenaamde 'wijkdeal' in aanmerking. Bewoners mogen de gemeentegrond inrichten en onderhouden.

De gemeentestrook moet wel een openbaar karakter behouden.

2

Toetsingscriteria voor gronduitgifte



2. Toetsingscriteria voor gronduitgifte

Wanneer een perceel gemeentegrond 'oneigenlijk grondgebruik' betreft en het past binnen de definitie 'snippergroen' of 'grote percelen' (zie paragraaf 1.4), wordt aan de hand van verschillende toetsingscriteria door de gemeente vastgesteld of een perceel grond in aanmerking komt voor gronduitgifte (lees: verkoop of verhuur) of moet worden teruggevorderd. Er wordt een integrale afweging gemaakt of verkoop of verhuur mogelijk is. Deze afweging wordt gemaakt door betrokken gemeentelijke afdelingen en betreft maatwerk.

Wanneer in gebruik genomen grond voor uitgifte in aanmerking komt, dan heeft verkoop de voorkeur boven verhuur. Het is in beginsel niet wenselijk om de grond te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven, omdat dit meer administratieve lasten met zich mee brengt. In bepaalde gevallen kan de uitkomst van de afweging er ook toe leiden dat de strook niet wordt uitgegeven.

Vanwege het integrale karakter van de afweging en het maatwerk mogen de toetsingscriteria in de onderstaande paragrafen dan ook niet beschouwd worden als een volledige of complete lijst.

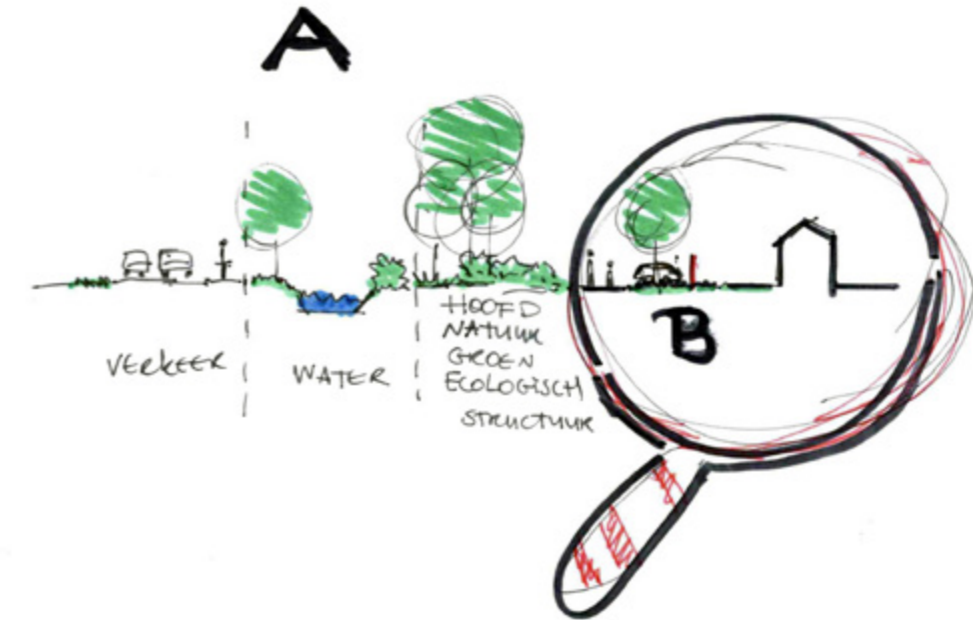
2.1. Toetsingscriteria gronduitgifte

Als er sprake is van 'oneigenlijk grondgebruik' van 'snippergroen' of van een 'groot perceel', wordt op basis van onderstaande toetsingscriteria gekeken of verkoop of verhuur mogelijk is.

A. Eerst wordt gekeken of de groenstrook volgens een van de definities voldoet aan de voorwaarden voor uitgifte;

B. Vervolgens vindt de nadere afweging plaats aan de hand van het afwegingskader voor gronduitgifte.

Op basis hiervan wordt een integraal advies uitgebracht over gronduitgifte.



Schets positie 'oneigenlijk grondgebruik', 'snippergroen' en 'grote percelen' binnen de openbare ruimte

2.1.A. Voorwaarden voor uitgifte van grond

Aan de uitgifte van grond zijn voorwaarden verbonden.

Onderstaande grond of groenstroken komen in beginsel niet in aanmerking voor uitgifte:

A1 Hoofdgroenstructuur en hoofdbomenstructuur

Groenstroken die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur en/of hoofdbomenstructuur van de gemeente worden in principe niet verkocht of verhuurd. Stroken grond met beschermde kapvergunningplichtige bomen komen ook niet voor uitgifte in aanmerking. Breda is een groene stad en heeft de ambitie om 'een stad in een park' te zijn. De hoofdgroenstructuur omvat het benodigde groen dat Breda blijvend wil borgen, bestaande uit gebieden die waardevol zijn voor stad, buitengebied en leefomgeving.

A2 Bestemming 'groen' of bestemming 'natuur'1

Gronden en groenstroken waarop de bestemming 'Groen' of bestemming 'Natuur' zit, genieten de hoogste planologische bescherming en komen in principe niet voor uitgifte in aanmerking.

A3 Ecologische groenstructuur

Als de grond tot de ecologische groenstructuur behoort en/of ecologisch wordt beheerd, dan ziet de gemeente in principe af van gronduitgifte.

Doel is de ecologische groenstructuur en de ecologisch beheerde gronden bescherming en ontwikkeling te bieden ten behoeve van een samenhangend netwerk voor natuur en ecologie. Gronden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) of die onderdeel uitmaken van een Ecologische Verbindingszone (EVZ) komen daarom niet voor uitgifte in aanmerking.

2.1.B. Nadere afwegingen voor uitgifte van grond

Als bovenstaande voorwaarden bij A. zijn getoetst, worden er nadere afwegingen gemaakt om grond uit te geven. Indien op basis van onderstaand afwegingskader geen waarden aan de betreffende grond of groenstrook worden toegekend, komt de grond in beginsel in aanmerking voor verkoop of verhuur:

B1 Stedenbouwkundige context en/of groenstructuur

Zodra blijkt dat de groenstrook geen onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige opzet van de wijk en/of de groenstrook niet een (grote) meerwaarde levert aan de woon- en leefomgeving ervan, is uitgifte in principe aanvaardbaar. Hierbij wordt meegewogen of de buurt versteend is en de groenstrook bijdraagt aan een groene, leefbare en gezonde wijk of buurt. In dat geval ziet de gemeente van verkoop of verhuur af.

B2 Ruimtelijke kwaliteit

Als bepaald wordt dat de grond of de groenstrook niet van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en/of niet bestaat uit beeldbepalend groen, is uitgifte in principe acceptabel. Hiernaast wordt ook beoordeeld of de groenstrook in het (uit)zicht van omringende woningen ligt en/of een afschermdende werking heeft (zoals parkeerplaatsen, transformatorhuisjes). De groenstrook kan ook doorzicht bieden op achterliggend (open) landschap. In deze specifieke gevallen wordt de grond in beginsel niet uitgegeven.

B3 Klimaat, water, milieu en energie

Mocht de grond of de groenstrook geen (toekomstige) bijdrage leveren aan klimaatadaptatie (verlaging hittestress), de beperking van wateroverlast (geen extra verharding) of de verbetering van het milieu (binding fijnstof) dan is verkoop of verhuur in beginsel mogelijk. Dat geldt ook zodra de grond geen rol van betekenis heeft voor (toekomstige) energietransitie (bijvoorbeeld: buurtbatterijen, verzwaaring netwerken, trafo's).

B4 Aanwezige niet beschermde bomen

Indien de groenstrook niet van belang is voor bomen (door de afwezigheid ervan) en/of niet van belang is voor de groeistandplaats van bomen is uitgifte in principe mogelijk.

De (ondergrondse) groeiruimte en de toekomstverwachting van de boom worden hierbij meegenomen.

B5 Verkeer en verkeersveiligheid

Door de uitgifte van het perceel mag de verkeersveiligheid niet in het geding komen. Verkoop of verhuur mag niet leiden tot onoverzichtelijke situaties. Hierbij kan worden gedacht aan vrije zichthoeken of juist aan verkeersbegeleiding door groen langs wegen, fiets- en voetpaden. Het is ook niet toegestaan om gemeentegrond om te bouwen tot een parkeerplaats. Een ander uitgangspunt is dat (potentiële) parkeerplaatsen niet worden verkocht. Verder mag verkoop van grond niet leiden tot een grotere parkeerdruk.

B6 Beheerbaarheid en openbaar groen met verbinding tot water

Uitgifte van de grond mag niet leiden tot ondoelmatig en inefficiënt beheer van mogelijke reststroken die niet voor verkoop of verhuur in aanmerking komen. Ook mag de verkoop van grond er in beginsel niet toe leiden dat gemeentelijke eigendommen worden ingesloten en daardoor onbereikbaar en niet te beheren zijn.

Verder blijft openbaar groen met verbinding tot steigers en langs waterlopen vanwege de bereikbaarheid en (ecologisch) beheer in principe door de gemeente ingericht en beheerd, ook om eventueel toekomstige omvorming tot natuurvriendelijke oevers mogelijk te maken.

1 Bijvoorbeeld groenstroken met bestemming 'groen' of 'natuur'
www.ruimtelijkeplannen.nl

2.2. Overige toetsingscriteria voor verkoop

Zodra de voorwaarden en de nadere afwegingen uit 2.1 A en 2.1 B zijn doorlopen, kunnen gronden onder de volgende voorwaarden worden uitgegeven:

1 Geen verkoop aan huurders

Percelen worden niet aan huurders verkocht, omdat dan een scheve eigendomsverhouding zou ontstaan. In deze gevallen kan de grond mogelijk verhuurd worden. De overige voor- waarden voor huur worden in 2.3. beschreven. De eigenaar (verhuurder) kan wel een verzoek tot aankoop indienen.

2 Ligging en maximale grootte

Om voor verkoop in aanmerking te komen moet een strook grond grenzen aan particulier eigendom en voldoen aan een van de definities van grond (zie paragraaf 1.4). In het geval dat een groenstrook aan verschillende percelen grenst, wordt alleen tot verkoop overgegaan, als ten minste het merendeel van de aanliggende eigenaren hiertoe bereid is. Dit ter voorkoming van kanteelvorming.

3 Omgevingsplan

Er wordt een omgevingsplantoets uitgevoerd. Om voor verkoop in aanmerking te komen, dient het gebruik van de gronden als (sier) tuin in overeenstemming te zijn met het omgevingsplan. Als het grondgebruik in strijd is met het omgevingsplan, kan op basis van gemotiveerde afwegingen, tot verkoop worden overgegaan. De koper dient in dit geval een omgevingsvergunning aan te vragen voor het wijzigen van het gebruik van de gronden naar tuin. De verkoopakte zal worden verleden als de omgevingsvergunning is verleend.

4 Kabels en leidingen

Als er kabels en/of leidingen of riolering in de grond liggen, dan wordt alleen tot verkoop van de gemeentegrond overgegaan, indien de nutsbedrijven en/of de gemeente geen bezwaren hebben tegen:

- het omleggen van de kabels en/of leidingen of riolering; of
- het vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van de kabels en/

of leidingen of riolering. Het verzoek om mee te werken aan het omleggen c.q. het vestigen van een zakelijk recht t.b.v. kabels en leidingen of riolering wordt namens koper bij de nutsbedrijven ingediend. Kosten zoals het omleggen van de kabels en/of leidingen en kosten voor de notaris en het Kadaster zijn voor rekening van de koper.

Gronden of groenstroken waaronder stadsverwarming ligt, komen in beginsel niet voor uitgifte in aanmerking en worden niet verhuurd of verkocht.

5 Bodemverontreiniging

Bij de uitgifte van grond vindt een historisch bodemonderzoek plaats. Dat is een beperkt (dossier)- onderzoek naar mogelijke aanwezigheid van vervuiling. Indien uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van ernstige verontreiniging, dan ziet de gemeente af van verkoop. Als de strook grond oneigenlijk is ingericht, wordt er onderzocht wie de verontreiniging heeft veroorzaakt.

6 Sportterreinen en speelplekken

Gronden die onderdeel zijn van sportterreinen of speelplekken of gronden die nodig zijn voor de (toekomstige) bereikbaarheid en inpassing van deze functies worden niet verkocht.

2.3. Aanvullende toetsingscriteria voor verhuur

Grond kan worden verhuurd onder de volgende voorwaarden:

1 Huurders van huurwoningen

Huurders van huurwoningen kunnen een strook grond naast hun huurwoning alleen huren en niet aankopen.

2 Kabels en leidingen

Er bevinden zich kabels, leidingen of een riolering in het uit te geven perceel met een dusdanig karakter dat vanuit de nutsbedrijven verkoop niet mogelijk is. Als de invloed van deze kabels, leidingen en riolering dusdanig gering is kan tot verhuur worden overgegaan, mits met toestemming van de nutsbedrijven (zie paragraaf 2.2 onder 4).

3 Onwenselijkheid van beheer door gemeente

Als verkoop niet haalbaar blijkt en de teruggave van de grond onevenredige kosten voor de gemeente met zich mee brengt omdat het niet te beheren is, dan is het wenselijk om de gemeentegrond te verhuren.

4 Steigers

Stroken grond waarin steigers liggen worden niet verkocht, maar kunnen enkel te huur worden aangeboden. In de huurovereenkomst worden voorwaarden opgenomen om het onderhoud aan de watergang te waarborgen. De beschoeiing mag niet worden aangetast door het aanleggen van de steiger. Daarnaast zijn in sommige gevallen ook de publiekrechtelijke regels (de keur van waterschap Brabantse Delta) van toepassing.

2.4. Bruikleenovereenkomst

In zeer uitzonderlijke gevallen kan het wenselijk zijn om een bruikleenovereenkomst aan te gaan. Dit zijn de situaties waar bijvoorbeeld werkzaamheden of ontwikkelingen gepland zijn en gemeentegrond tot aanvang of start daarvan gebruikt mag blijven worden. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

Bij verkoop van de woning dient de huidige gebruiker de grond terug te leveren aan de gemeente. Overdracht van de bestaande bruikleenovereenkomst is niet mogelijk.

2.5. Woningcorporaties

De gemeente kent meerdere woningcorporaties. De huurders van deze woningcorporaties kunnen ook gemeentegrond in gebruik hebben. Zoals in de vorige paragraaf beschreven kunnen huurders geen gemeentegrond kopen. Woningcorporaties kunnen de gemeentegrond als eigenaar van de woningen wel aankopen. Als uitgifte mogelijk is, worden de stroken in eerste instantie aan de woningcorporaties aangeboden.

2.6. Werkgroep Grondgebruik

Of er sprake is van één van bovenstaande omstandigheden wordt beoordeeld door de 'Werkgroep Grondgebruik'. Deze werkgroep is een vertegenwoordiging van de betrokken afdelingen en komt meerdere keren per jaar bijeen om de situaties te toetsen.

3

**Uitgangspunten
bij uitgifte
van grond**



3. Uitgangspunten bij de uitgifte van grond

Als de in gebruik genomen grond of een groenstrook voor verkoop in aanmerking komt, zijn er bepaalde uitgangspunten die worden gehanteerd.

Prijsvorming

De verkoopprijzen voor gronduitgifte worden periodiek vastgesteld in een grondprijzenbrief. Daarnaast heeft er een prijsvergelijking plaatsgevonden met vergelijkbare gemeenten.

De prijzen zijn enerzijds gerelateerd aan de feitelijke ligging en anderzijds aan de bebouwings- mogelijkheden van de grond. Deze grondprijzen zijn ook van toepassing op de reguliere verkoop van groenstroken.

3.1. Grondprijzen

De verkoopprijzen voor grond mét bebouwingmogelijkheden liggen hoger dan de verkoop- prijzen voor grond zónder bebouwingmogelijkheden.

De grondprijzen voor groenstroken worden vastgesteld in de grondprijzenbrief. Voor iedere koopovereenkomst wordt een minimumprijs gesteld, eveneens volgens de grondprijzenbrief.

Kosten koper

Bij de verkoop wordt als uitgangspunt 'kosten koper' gehanteerd. Dit houdt in dat de over- drachtskosten (notariskosten, kadasterkosten en overdrachtsbelasting) voor rekening komen van de koper.

Type erfafscheiding

De erfafscheiding van de grond of groenstrook dient in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige context, ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en het omgevingsplan. Hierin is de ruimtelijke kwaliteit leidend.

Als uitgangspunt bij verkoop wordt een groene erfafscheiding gehanteerd.

Bebouwing

Indien nodig wordt in de overeenkomst opgenomen dat 'bijbehorende bouwwerken' zoals bijgebouwen en overkappingen op de minimaal benodigde afstand volgens het omgevingsplan uit de achter/ zijdelingse perceelsgrens dienen komen te staan.

Groeninrichting

In de koopovereenkomst kan de voorwaarde worden verbonden dat de uit te geven groen- strook 'groen' moet blijven.

Actieve verkoop

Als er sprake is van een lopende huur- of gebruiksovereenkomst wordt het perceel, indien gewenst en mogelijk, te koop aangeboden.

3.2. Verkoop grote percelen

Bij de verkoop waarbij de oppervlakte of ligging van oneigenlijk in gebruik genomen grond of groenstrook sterk afwijkt van de gemiddelde stroken gemeentegrond, wordt de grond getaxeerd door een makelaar. Als maatstaf voor de taxatie geldt een oppervlakte groter dan 150 m². Bij taxatie door een makelaar wordt gekeken naar de waarde van de grond en de waardevermeerdering van het gehele perceel (inclusief het bebouwde gedeelte) door de aankoop van de grond.

3.3. Huurprijs

De huurprijzen voor groenstroken worden vastgesteld in de grondprijzenbrief en het zijn jaarlijkse bedragen per m². Voor iedere huurovereenkomst wordt een minimumprijs gesteld, eveneens volgens de grondprijzenbrief.

Oude overeenkomsten

Op dit moment zijn er veel verschillende situaties bij de huurovereenkomsten van het snipper- groen. In het verleden zijn stroken groen te huur aangeboden en hier is de prijs nooit van geïndexeerd. Van deze bestaande huurovereenkomsten wordt de prijs verhoogd, zodat zij binnen 5 jaar op de in de grondprijzenbrief genoemde huurprijzen zitten. Er wordt wel gekeken naar de huidige bepalingen in de overeenkomst.

Huuropvolging

Een huurovereenkomst is persoonsgebonden en gaat niet automatisch over op de nieuwe huurder of bewoner. De nieuwe huurovereenkomst wordt dan aangegaan onder de dan geldende huurvoorwaarden (en prijzen).

3.4. Wijkdeals

In sommige gevallen heeft de strook grond een 'openbare' inrichting. Deze gevallen komen voor een zogenaamde 'wijkdeal' in aanmerking. Bewoners mogen de gemeentegrond inrichten en onderhouden en krijgen, na ondertekening van een overeenkomst en bij deelname door meerdere bewoners, een kleine vergoeding hiervoor. De gemeentestrook moet wel een openbaar karakter behouden. Deze wijkdeals dragen bij aan een prettige leefomgeving in de wijk. Ook wordt de saamhorigheid onder de bewoners bevorderd door het samen bepalen van het straatbeeld met de zelfgekozen plantensoorten en het samen onderhouden ervan.

3.5. Bevoegdheden

In artikel 160, eerste lid, sub e van de Gemeentewet is bepaald dat het college bevoegd is tot besluitvorming over privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals aan- en verkopen.

De benodigde mandaten zijn in het 'Algemeen Mandaatbesluit' van Breda geregeld.

3.6. Hardheidsclausule

Het college kan gemotiveerd afwijken van het beleid indien de toepassing van het beleid in een concreet geval naar haar oordeel leidt tot een onbillijke of onwenselijke situatie.

3.7. Didam-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen. In dit arrest is bepaald dat gemeenten bij de verkoop van onroerende zaken, alle potentiële gegadigden een kans moeten bieden om mee te dingen naar de onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de onroerende zaak of als redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Gronden mogen niet zonder meer worden uitgegeven aan één partij.

In het arrest heeft de Hoge Raad tevens een uitzondering geformuleerd. De gemeente hoeft de hiervoor genoemde mededingingsruimte niet te bieden, als vooraf vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er op grond van objectieve, toetsbare en redelijke gronden slechts één serieuze gegadigde is. Wel moet de gemeente in dat geval het voornemen tot uitgifte tijdig bekendmaken en daarbij motiveren waarom op basis van die gronden wordt aangenomen dat er slechts één gegadigde in aanmerking komt.

Bij uitgifte van snippergroen hanteert de gemeente in dit beleid het uitgangspunt dat uitgifte alleen mogelijk is aan de eigenaar van het aangrenzende perceel of de bewoner van de aangrenzende woning. Als de strook snippergroen slechts grenst aan één perceel, staat daarmee vooraf vast dat er slechts één serieuze gegadigde is. In dat geval zal de gemeente de grond één-op-één uitgeven en wordt volstaan met publicatie van de één-op-één uitgifte. Als de strook snippergroen grenst aan meerdere particuliere percelen zal per geval en in samenspraak met de aangrenzende bewoners een juiste oplossing worden gezocht.

4

**Procedures
voor werkwijze
van de aanpak**

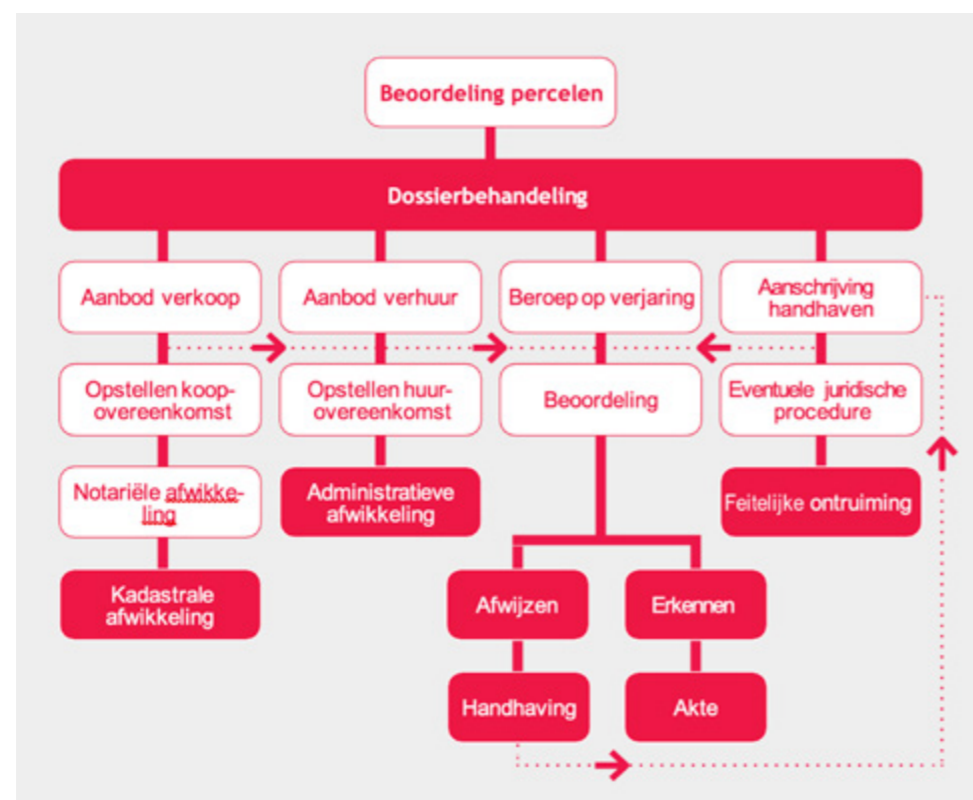


4. Procedures voor werkwijze van de aanpak

Na de inwerkingtreding van deze notitie kan de aanpak van oneigenlijk grondgebruik worden gestart. De uitvoering van de aanpak zal volgens de in deze notitie vastgestelde procedures worden uitgevoerd. Hiermee bereikt de gemeente dat elk dossier gelijk wordt behandeld en de werkwijze transparant is. Daarnaast streeft de gemeente hiermee een zo efficiënt mogelijke werkwijze na. In onderstaand stroomdiagram is schematisch weergegeven hoe de procedure voor uitvoering kan verlopen.

4.1. Stappenplan aanpak oneigenlijk gebruik van gemeentegrond

De stroken grond die oneigenlijk in gebruik zijn gekomen, worden eerst beoordeeld of deze voor uitgifte in aanmerking komen. Er zijn grofweg vier mogelijkheden denkbaar. Deze zijn hieronder schematisch weergegeven. In bijlage 1 is het stappenplan nader uitgewerkt.



5

**Terugvorderen
grond**



5. Terugvorderen grond

Oneigenlijk grondgebruik wat niet verkocht, verhuurd of in bruikleen kan worden uitgegeven, wordt teruggevorderd. Dit is voor de gemeente een uiterst middel om het onrechtmatige gebruik te beëindigen. De gemeente hanteert bij terugvorderingen de volgende procedure:

5.1. Privaatrechtelijk handhaven

De privaatrechtelijke weg is, veel meer dan de publiekrechtelijke, dé te bewandelen route als het eigendomsrecht is geschonden door onrechtmatig gebruik, waarbij het eigendom van gemeentegrond door verjaring kan overgaan. De gemeente handelt hierbij als eigenaar en rechthebbende van de grond. Vooruitlopend op de ontruiming wordt onderzocht of legalisatie mogelijk is. Uiteraard moeten bij handhaving in privaatrechtelijke zin ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht worden genomen.

Het handhaven heeft als doel het terugvorderen van eigendom en het voorkomen van het verlies van eigendom door verjaring.

De gemeente is als eigenaar van de grond bevoegd de grond van een ieder die haar zonder recht houdt op te eisen (artikel 5:2 Burgerlijk Wetboek, BW). Dit is mogelijk zolang er geen sprake is van verjaring.

5.2. Publiekrechtelijk handhaven

In sommige situaties kan publiekrechtelijk handhaven de voorkeur hebben. Dit zal in de projectmatige aanpak niet of weinig voorkomen. Als dit wel het geval is dan wordt in samenwerking met de betrokken afdeling bekeken welke route er gevolgd wordt.

5.3. Terugbrengen in oorspronkelijke staat

In geval van ontruiming verzoekt de gemeente de gebruiker schriftelijk de betreffende grond binnen redelijke termijn in oorspronkelijke staat terug te leveren. Wanneer de oorspronkelijke staat door verloop van tijd niet meer te herleiden is, bepaalt de gemeente op welke wijze de gebruiker de grond moet opleveren. In de meeste gevallen betekent dit; vrij van opstallen, bouwwerken, beplanting en verharding.

6

Verjaring



6. Verjaring

Op grond van art 3:99 tot en met 3:105 van het Burgerlijk Wetboek (BW) kan iemand een onroerende zaak in eigendom verkrijgen door verjaring. Hiervoor is vereist dat iemand de zaak (grond) bezit 'als ware hij zelf eigenaar'. Er zijn twee vormen van verjaring: verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring. Verkrijgende (acquisitieve) verjaring treedt op als de grond gedurende 10 jaar onafgebroken en 'te goeder trouw' in bezit is (artikel 3:99 BW). In de praktijk is er bij onrechtmatig grondgebruik vrijwel nooit sprake van goede trouw.

In geval van bezit 'niet te goeder trouw' kan na een onafgebroken bezit van 20 jaar bevrijdende (extinctieve) verjaring aan de orde zijn. Na die termijn kan de oorspronkelijke rechthebbende de eigendom niet meer terugvorderen, zodat de bezitter als het ware bevrijd wordt van die vordering. Tevens is in het BW bepaald dat de bezitter na afloop van die termijn ook eigenaar wordt van de zaak.

6.1. Inbezitneming

Bezit wordt verkregen door inbezitneming (artikel 3:112 BW). Inbezitneming is zich de feitelijke macht verschaffen over een goed (artikel 3:113 lid 1 BW). Om te kunnen spreken van inbezitneming is volgens jurisprudentie niet voldoende dat 'enkele op zichzelf staande machts- uitoefeningen' hebben plaatsgehad. De feiten en omstandigheden moeten ondubbelzinnig wijzen op de pretentie van eigendom. Volgens de huidige jurisprudentie zijn de vereisten voor een voltooide verjaring zeer streng. Het college van B&W volgt bij haar oordeel de lijn van de rechtspraak en zal alleen instemmen met verjaring indien dit overtuigend wordt bewezen.

6.2. Stuiting

Gedurende een verjaringstermijn kan de rechthebbende, de gemeente, een rechtsvordering instellen om het bezit van de ander te beëindigen. De verjaring wordt gestuit door een daad van rechtsvervolging, door een schriftelijke aanmaning of door erkenning (artikel 316-318 boek 3 BW). Stuiting is het afbreken van de lopende verjaring. Na de dag waarop de verjaring is gestuit, begint direct een nieuwe verjaringstermijn te lopen. Deze nieuwe termijn bedraagt maximaal 5 jaar en eindigt niet eerder dan op het moment dat de oorspronkelijke termijn zou zijn verstreken (artikel 3:319 BW). Ook

na erkenning begint er dus opnieuw een verjarings- termijn te lopen. Om dit te voorkomen kan er bijvoorbeeld een huur- of koopovereenkomst worden afgesloten.

6.3. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Bij het handelen door de gemeente moeten, zoals eerder aangegeven, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht worden genomen. In sommige situaties kunnen inwoners zich beroepen op deze beginselen.

Als de gebruiker zich op verjaring beroept, is het aan hem om zijn bezit gedurende de daarvoor benodigde termijn te bewijzen. De gemeente stelt een gebruiker daartoe in de gelegenheid. Toont de gebruiker zijn recht voldoende aan, dan kan worden meegewerkt aan het opmaken van een notariële akte van verjaring alsmede aan inschrijving daarvan in het Kadaster. Vooraf wordt vastgelegd dat de kosten hiervoor voor rekening zijn van de nieuwe eigenaar.

Als de gemeente de verjaring betwist zal veelal eerst een juridische procedure moeten worden gevoerd over de vraag wie eigenaar is van de grond, alvorens een rechter zal beslissen dat de akte van verjaring definitief moet worden ingeschreven.

6.4. Akte van verjaring

Bij een erkend beroep op verjaring wordt er een 'verklaring van niet betwisting verjaring' opgesteld. Deze dient te worden ingeschreven door de notaris. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de verkrijger van het perceel.

6.5. Schadevergoeding bij verjaring

Op 24 februari 2017 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan waarbij het voor gemeenten mogelijk is om bij verlies van eigendom, onder bepaalde omstandigheden, een schadevergoeding te eisen. Deze schadevergoeding kan zowel gevorderd worden in natura als in geld.

Indien de gemeente geconfronteerd wordt met een beroep op verjaring waarvan de aanvrager met succes kan bewijzen dat er sprake is van bezitsverschaffing over een periode van langer dan 20 jaar (niet te goeder trouw), en derhalve sprake is van bevrijdende verjaring, bestaat er de mogelijkheid om een vergoeding voor het verlies van eigendom te vorderen. Niet in alle gevallen is het mogelijk en wenselijk om een vordering tot schadevergoeding in te stellen. Per situatie zal bekeken worden of het mogelijk is om schadevergoeding te vorderen en of dit wenselijk is.

6.6. Hardheidsclausule

Het college kan gemotiveerd afwijken van het beleid indien de toepassing van het beleid in een concreet geval naar haar oordeel leidt tot een onbillijke of onwenselijke situatie.

7

Communicatie



7. Communicatie

Het succes van aanpak van oneigenlijk grondgebruik wordt in belangrijke mate bepaald door een goede communicatie met bewoners en/of bedrijven. Ook in nieuwe situaties van oneigenlijk grondgebruik zullen deze volgens de werkwijze in deze notitie behandeld worden.

Communicatie

De gemeente communiceert zodat er impact gemaakt kan worden. Begrijpelijk, eerlijk en persoonlijk. Communicatie over een situatie vereist maatwerk. Het oneigenlijk grondgebruik wordt per wijk, buurt of straat in kaart gebracht. Voor de enen inwoner heeft de aanpak meer gevolgen dan voor de ander. Daarom wordt er ingezet op persoonlijke en eerlijke communicatie. Dit kan per brief zijn, middels een informatieavond of een gesprek. Per situatie wordt er een aanpak bepaald. Hierbij is er aandacht voor de zorgen en vragen van de doelgroep.

Op de gemeentelijke website wordt relevante informatie geplaatst. Bewoners kunnen deze informatie raadplegen (veel gestelde vragen, beleidsnotitie etc).

Bijlage 1

Stappenplan bij uitvoering van aanpak oneigenlijk grondgebruik

Stap 1

De uitgifte wordt beoordeeld op basis van de toetsingscriteria (zie hoofdstuk 2 van deze beleidsnotitie)

Uitkomst beoordeling:

- 1 Beschikbaar voor verkoop, eventueel onder voorwaarden
- 2 Beschikbaar voor verhuur
- 3 Uitgifte niet gewenst

1. Beschikbaar voor verkoop

Stap 2 bij 1

Stuiving inclusief koopaanbieding doen per brief, samen met uitgifte-tekening en eventuele uitnodiging op spreekuur. Bewoners kunnen middels een antwoordformulier reageren (of per e-mail).

1A

Geen reactie



Stap 3 bij 1A

Herinneringsbrief wordt gestuurd na 1 maand. Uitkomst: 3A. Geen reactie 3B. Koopovereenstemming wordt bereikt 3C. Bewoner beroept zich op verjaring 3D. Bewoner maakt geen gebruik van het aanbod.



Stap 4 bij 1A

2e herinneringsbrief wordt gestuurd. Hierbij wordt een termijn gegeven voor reageren of ontruimen. Uitkomst:
4A. Geen reactie, ga naar stap 5 bij 1A
4B. Koopovereenstemming wordt bereikt, ga verder naar stap 3 bij 1B
4C. Bewoner beroept zich op verjaring, ga verder naar stap 3 bij 1C



Stap 5 bij 1A

Laatste brief waarin gevraagd wordt het perceel in originele staat terug te brengen binnen 2 weken. Indien dit niet is gebeurd zullen er rechtsmaatregelen worden getroffen. Uitkomst:
5A. Geen reactie, zaak wordt overgedragen naar huisadvocaat.
5B. Koopovereenstemming wordt bereikt, ga verder naar stap 3 bij 1B.
5C. Bewoner beroept zich op verjaring, ga verder naar stap 3 bij 1C.

1B

Koopovereenstemming wordt bereikt



Stap 3 bij 1B

Koopovereenkomst wordt opgesteld (eventueel met aanvullende voorwaarden). Deze wordt naar bewoner toegestuurd. Vervolgens wordt deze door beide partijen ondertekend naar de notaris gestuurd voor afwikkeling. Daarna sluiten dossier.

1C

Bewoner beroept zich op verjaring



Stap 3 bij 1C

Bewoner krijgt een brief, moet binnen 4 weken bewijs- materiaal aanleveren op basis waarvan hij verjaring doet.



Stap 4 bij 1C

2e herinneringsbrief wordt gestuurd. Hierbij wordt een termijn gegeven voor reageren of ontruimen. Uitkomst:
4A. Geen reactie, ga naar stap 5 bij 1A
4B. Koopovereenstemming wordt bereikt, ga verder naar stap 3 bij 1B
4C. Bewoner beroept zich op verjaring, ga verder naar stap 3 bij 1C



Stap 5 bij 1C

Laatste brief waarin gevraagd wordt het perceel in originele staat terug te brengen binnen 2 weken. Indien dit niet is gebeurd zullen er rechtsmaatregelen worden getroffen. Uitkomst:
5A. Geen reactie, zaak wordt overgedragen naar huisadvocaat.
5B. Bewijs ongegrond. Aanbod laatste maar herhalen.
5C. Instemming met verjaring. (Akte van verjaring wordt opgesteld)

2. Beschikbaar voor verhuur

Stap 2 bij 2

Stuiving inclusief huuraanbieding doen per brief, samen met uitgifte-tekening en eventuele uitnodiging op spreekuur. Aanbod is 2 maanden geldig. Bewoner kunnen middels een antwoordformulier reageren (of per e-mail).

2A

Geen reactie



Stap 3 bij 2A

Herinneringsbrief wordt gestuurd na 1 maand. Uitkomst:
3A. Geen reactie
3B. Huurovereenstemming wordt bereikt
3C. Bewoner beroept zich op verjaring
3D. Bewoner maakt geen gebruik van het aanbod.



Stap 4 bij 2A

2e herinneringsbrief wordt gestuurd. Hierbij wordt een termijn gegeven voor reageren of ontruimen. Uitkomst:
4A. Geen reactie, ga naar stap 5 bij 2A
4B. Huurovereenstemming wordt bereikt, ga verder naar stap 3 bij 2B
4C. Bewoner beroept zich op verjaring, ga verder naar stap 3 bij 2C.



Stap 5 bij 2A

Laatste brief waarin gevraagd wordt het perceel in originele staat terug te brengen binnen 2 weken. Indien dit niet is gebeurd zullen er rechtsmaatregelen worden getroffen. Uitkomst:
5A. Geen reactie, zaak wordt overgedragen naar huisadvocaat.
5B. Huurovereenstemming wordt bereikt, ga verder naar stap 3 bij 2B.
5C. Bewoner beroept zich op verjaring, ga verder naar stap 3 bij 2C.

2B

Huurovereenstemming wordt bereikt



Stap 3 bij 2B

Koopovereenkomst wordt opgesteld (eventueel met aanvullende voorwaarden). Deze wordt naar bewoner toegestuurd. Vervolgens wordt deze door beide partijen ondertekend naar de notaris gestuurd voor afwikkeling. Daarna sluiten dossier.

2C

Bewoner beroept zich op verjaring



Stap 3 bij 2C

Bewoner krijgt een brief, moet binnen 4 weken bewijs- materiaal aanleveren op basis waarvan hij verjaring doet.



Stap 4 bij 2C

Indien er bewijs wordt aangeleverd, wordt dit beoordeeld. Zo niet dan wordt er een herinneringsbrief gestuurd met ontruimingstermijn. Uitkomst:
4A. Geen reactie, ga verder naar stap 5 bij 2C
4B. Bewijs ongegrond. 4C. Instemming met verjaring (Akte van verjaring wordt opgesteld)



Stap 5 bij 2C

Laatste brief waarin gevraagd wordt het perceel in originele staat terug te brengen binnen 2 weken. Indien dit niet is gebeurd zullen er rechtsmaatregelen worden getroffen. Uitkomst:
5A. Geen reactie, zaak wordt overgedragen naar huisadvocaat.
5B. Bewijs ongegrond. Aanbod herhalen.
5C. Instemming met verjaring. (Akte van verjaring wordt opgesteld)

3. Uitgifte niet gewenst

Stap 2 bij 3

Bewoner ontvangt een stuitingsbrief, waarin wordt gevraagd grond in oude staat terug te brengen. Daarin waarin wordt uitgelegd waarom uitgifte niet mogelijk is.

