

Nota uitgifte snippergrond

Datum: 1 maart 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling/resultaat.....	4
1.3 Definitie.....	4
1.4 Huidige situatie	4
1.5 Uitgangspunten	5
1.6 Afbakening	6
2. Toetsingskader	7
2.1 Groenbeleid	7
2.2 Bestemming snippergrond	7
2.3 Criteria voor uitgifte.....	8
3. Juridisch kader.....	9
3.1 Eigendomsverhoudingen.....	9
3.2 Verjaring	9
3.3 Verhuringen.....	9
3.4 Bevoegdheden/mandaat en volmacht.....	9
4. Capaciteit, kosten en baten	9
4.1 Capaciteit.....	8
4.2 Baten	9
4.3 Kosten	9
5. Aanpak/prioritering en tijd.....	10
5.1 Aanpak	10
5.2 Organisatie	11
5.3 Prioritering	11
5.3 Communicatie	11
Bijlage 1 Stroomschema beoordeling van uitgeefbaarheid.....	
Bijlage 2 Communicatie	
Bijlage 1 Uitkomsten inventarisatie grondgebruik gemeente Katwijk (bureau Eiffel)	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In deze nota wordt beschreven hoe de gemeente Katwijk omgaat met het uitgeven van snippergroen/snippergronden en/of water. Deze nota sluit aan op de in 2011 uitgebrachte notitie Snippergroen, de nota grondbeleid 2017 en het Groenbeleidsplan: Goed groen, Ambities en interventies 2020-2029 (hierna te noemen groenbeleidsplan).

De gemeente Katwijk krijgt geregeld verzoeken van bewoners die een reststukje gemeentegrond/snippergroen willen kopen of huren. In het verleden zijn gehonoreerde verzoeken hiertoe vastgelegd in diverse soorten overeenkomsten. De diverse soorten afspraken en overeenkomsten hebben er toe geleid dat er nu sprake is van een hoge administratieve lastendruk waar een relatief lage huuropbrengst tegenover staat.

Naast de gereguleerde situaties zijn er in het verleden ook situaties ontstaan waarbij afspraken met betrekking tot gebruik van gemeentegrond niet zijn vastgelegd in een huurovereenkomst. Ook zijn veelvuldig kleine - maar ook grote(re) - stukken gemeentegrond op niet gereguleerde (onrechtmatige) wijze in gebruik genomen waarbij deze werden onttrokken aan de openbare ruimte. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een schutting waarbij een deel van de openbare ruimte bij de tuin wordt betrokken zonder dat daar afspraken met de gemeente aan ten grondslag liggen.

Op basis van de aanbeveling uit de notitie Snippergroen 2011 is een inventarisatie uitgevoerd van het gebruik van gemeentegrond waarbij deze situaties in beeld zijn gebracht.

De gemeente wil het gebruik van gemeentegrond reguleren door middel van het opstellen van een eenduidig kader in onderhavige nota. Immers is er door het onrechtmatig ingebruik nemen van gronden rechtsongelijkheid ontstaan hetgeen in strijd is met het algemeen belang. Op basis van een geactualiseerde nota snippergrond kunnen bestaande situaties en nieuwe aanvragen van gebruik van gemeentegrond worden beoordeeld zodat deze ongelijkheid wordt opgeheven.

Voor de gemeente heeft duidelijkheid over de grondpositie voordelen voor de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte. Deze duidelijkheid zorgt er tevens voor dat toekomstig grondgebruik makkelijker gesignaleerd en gehandhaafd kan worden. Daarnaast verkleint regulering van het gebruik het risico op verjaring. Als er sprake is van verjaring, bestaat de kans dat de gemeente grondposities verliest.

Een andere reden voor het actualiseren van het snippergrondbeleid is het creëren van duidelijkheid. Voor bewoners is duidelijkheid omtrent de perceelsgrens relevant bij het plaatsen van opstallen maar bijvoorbeeld ook bij de verkoop van de woning. In het geval van ongereguleerde situaties is vaak geen duidelijkheid over de eigendomssituatie wat tot discussie kan leiden. Dit kan leiden tot het opstarten van handhavingstrajecten.

Door uitgifte van snippergrond krijgen bewoners van Katwijk de kans om hun perceel te vergroten. Verkoop van de grond levert de gemeente inkomsten op en resulteert in een besparing op van het groenonderhoud.

1.2 Doelstelling/resultaat

De doelstelling van deze nota is het vaststellen van uniform snippergrondbeleid waarin gedefinieerd wordt wat snippergrond/groen is, wanneer deze voor uitgifte in aanmerking komt en hoe wordt omgegaan met niet gereguleerd (onrechtmatig) gebruik van kleine en groter(e) snippergronden. Het uitgangspunt hierbij is openbaar groen in de gemeente zoveel mogelijk te behouden.

Uitvoering van het in deze nota beschreven beleid en de daarbij behorende toetsingscriteria zal ten eerste resulteren in duidelijkheid voor de bewoners van Katwijk aangaande dit onderwerp. Daarnaast leidt dit naar een gebalanceerd gebruik van snippergrond waarbij terugname/terugvordering van niet gereguleerde snippergrond zelfs kan leiden tot een beperkte uitbreiding van het “bruikbare” areaal openbare ruimte. Hierbij wordt het Groenbeleidsplan in acht genomen waarin de nadruk ligt op het behoud van het bestaande groen en de verbetering van de kwaliteit hiervan. Verder zorgt regulering en terugdringing van het gebruik van snippergrond op termijn voor uniformiteit, minder administratieve lastendruk, inzet van handhaving en operationele kosten.

1.3 Definitie

De gemeente Katwijk heeft een beperkte hoeveelheid openbaar groen. Daarom is het van belang zuinig om te gaan met het openbaar groen in de gemeente. Toch zijn er stukjes gemeentegrond die horen tot de categorie restsnippers die nu en in de toekomst geen expliciete functie hebben voor de gemeente. Dat zijn de stukjes die voor uitgifte in aanmerking komen.

De term snippergroen kent vele definities. Feitelijk is het de veralgemeniseerde term voor grondstukjes of grondstukken, vaak grenzend aan de eigen (huur)woning of een bedrijf, die deel uit maken van de openbare ruimte waar men als burger:

- iets mee wil;
- al iets mee doet (middels gereguleerd of niet gereguleerd gebruik);
- later iets mee zou kunnen.

Het gaat dan niet alleen om stukken grond met groen erop maar ook om terreinen, grond met verharding, watergangen of wallekanten, enz. Omdat het dus om veel meer gaat dan alleen maar een stukje groen wordt de term snippergroen in deze nota ingewisseld voor **“snippergrond”**. Gemeenten hanteren verschillende normen voor de grootte van snippergrond. Gemiddeld wordt hiervoor een werkbaar maximum van 30 tot 50 m² gehanteerd, doch in de praktijk blijkt een oppervlak van maximaal 75m² meer werkbaar te zijn. Deze metrage is derhalve overgenomen en is overigens hetzelfde metrage als gehanteerd wordt in het huidige snippergrondbeleid.

Uitgeefbare snippergrond wordt in deze nota als volgt gedefinieerd: **een klein stuk gemeentegrond van maximaal 75 m², direct grenzend aan een (woning)perceel, deel uitmakend van de openbare ruimte zonder openbare en structurele groenfunctie.**

Deze nota gaat niet in op reguliere gemeentegronden behorend bij een gebiedsontwikkeling of andersoortige (commerciële) verkoop- of verhuurprojecten waarmee grond gemoeid is. Ook wordt in deze nota niet in gegaan op grondadoptie/adoptiegroen, volkstuinen en kanoligplaatsen. Alle liggende vormen van beleid worden in deze nota gevolgd.

1.4 Huidige situatie

Op basis van een inventarisatie op basis van luchtfoto's en de kadastrale grenzen in Nedbrowser in 2019 is onderstaand overzicht opgesteld

In totaal zijn er **1.960 situaties** in de gemeente Katwijk waarbij gemeentegrond in gebruik is genomen. In **556 situaties (815.540 m²)** is een overeenkomst voor het grondgebruik afgesloten. Het gaat dan om huur-, bruikleen-, erfpacht-, pachtovereenkomsten (met of zonder rechten van opstal).

Soorten gebruik	Aantal situaties gereguleerd	Oppervlakte in m2
-----------------	------------------------------	-------------------

Tuingrond	455	25.773
Steiger	20	20.543
Landbouwgrond	1	42.000
Bedrijventerrein	66	709.083
Overige	14	18.141
Totaal	556	81.5540

Daarnaast wordt op **1.404 locaties (480.306 m²)** gemeentegrond gebruikt door bewoners/gebruikers waarmee niets is geregeld (ongereguleerd gebruik).

Soorten gebruik	Aantal situaties niet geregeld	Oppervlakte in m
Tuingrond	1.119	220.529
Steiger	126	1.004
Landbouwgrond	29	146.997
Bedrijventerrein	98	88.251
Overige	32	23.525
Totaal	1.404	480.306

Ongereguleerd gebruik per kern	Aantal situaties per kern	Oppervlakte in m ²
Katwijk aan Zee	111	24.148
Katwijk aan den Rijn	221	28.462
Katwijk-Noord	345	20.078
Landelijk gebied Katwijk	19	225.210
Rijnsburg	527	152.438
't Heen	15	10.974
Valkenburg	166	18.996
Totaal	1.404	480.306

Gezamenlijk gaat het om een totale oppervlakte van 1.295.846 m².

Gereguleerd gebruik

Het gereguleerde gebruik betreft gezamenlijk 556 percelen grond die worden geadmistreerd, beheerd en waarvan de huurbedragen, doorgaans jaarlijks, worden gefactureerd. De opbrengsten staan niet in verhouding tot het onevenredig grote beslag op de administratieve- en financiële inzet van de organisatie.

Niet gereguleerd gebruik

Het niet gereguleerde gebruik van grond is tweeledig. Enerzijds is dit grond (met of zonder opstallen) dat wordt gebruikt met medeweten van de gemeente en waarvoor (nog) een overeenkomst dient te worden afgesloten. Hierbij moet worden bekeken welke afspraken met deze gebruikers zijn gemaakt waarna dit gebruik middels een overeenkomst (en daarmee het eigendomsrecht van de gemeente op basis van recognitie) kan worden geformaliseerd. Anderzijds zijn er percelen grond die zonder toestemming van de gemeente in gebruik zijn genomen en die daardoor zijn onttrokken aan de openbare ruimte.

1.5 Regulering

De huidige opbrengsten van de verhuur van snippergrond staan niet in verhouding tot het onevenredig grote beslag op de administratieve- en financiële inzet van de organisatie. Op grond daarvan wordt besloten de bestaande huurovereenkomsten te respecteren doch geen nieuwe snippergronden meer voor verhuur uit te geven. Eventuele verhuur van percelen die groter zijn dan de genoemde 75 m² (en derhalve dus geen snippergrond zijn) kunnen per dossier apart worden beoordeeld.

Ongeacht of er in de huidige situatie sprake is van gereguleerd of ongereguleerd gebruik van snippergrond kan (indien aan alle criteria is voldaan) de grond worden aangeboden voor verkoop.

Als er geen bereidheid is tot koop dient de de grond die tot op heden ongereguleerd in gebruik is zo snel mogelijk te worden teruggevorderd.

Dit resulteert in onderstaande uitgangspunten:

- Bestaande huurcontracten worden gerespecteerd doch er worden geen nieuwe snippergronden verhuurd;
- Reeds verhuurde snippergronden worden zoveel mogelijk aangeboden ter verkoop;
- Niet gereguleerd gebruik van (snipper)grond wordt nader onderzocht op rechtmatigheid van gebruik. Indien het gebruik rechtmatig is wordt een overeenkomst afgesloten. In dit geval zou dit ook een huurovereenkomst kunnen betreffen wanneer wordt aangetoond dat hier eerder afspraken over zijn gemaakt met de gemeente;
- Onrechtmatig in gebruik zijnde snippergronden worden te koop aangeboden. Wanneer er geen overeenstemming over verkoop wordt bereikt zal de grond terug worden gevorderd. Indien deze gronden groter zijn dan snippergrond, zoals hier gedefinieerd, wordt het perceel niet te koop aangeboden en direct terug gevorderd.

Een aanvraag voor uitgifte van snippergrond wordt in behandeling genomen indien:

- de aanvrager eigenaar is van een aangrenzend perceel;
- het stuk snippergrond maximaal 75 m2 groot is. Percelen die groter zijn dan 75 m2 worden anders behandeld. Hierbij zal per geval worden bekeken welke belangenafwegingen voor de gemeente aan de orde zijn en zal maatwerk worden toegepast;
- er geen kabels en leidingen van derden in de grond aanwezig zijn;

Uitgifte van snippergrond vindt niet plaats indien:

- uitgifte in strijd is met het huidige groen- en grondbeleid;
- de bewoner deze grond wil bebouwen en derhalve zal ingaan tegen de bestemming waarop de grond wordt verkocht (tuingrond);
- door de uitgifte vertanding of kanteelvorming ontstaat en dus het rechte verloop van kadastergrenzen wordt aangetast. Dit ontstaat indien bij meerdere woonkavels met dezelfde rooilijnen (b.v. rijtjeswoningen) sprake is van uitgifte van slechts één of enkelen van deze strook. Uitgifte vindt alleen plaats als de gehele reeks van eigenaren over wil gaan tot aankoop;
- er nieuw snippergrond ontstaat door de uitgifte;
- de bereikbaarheid van ander, door de gemeente te onderhouden, groen in het gedrang komt of onmogelijk wordt;
- er kabels en leidingen of nutsvoorzieningen van derden in de grond aanwezig zijn of als er brandkranen of overige openbare voorzieningen op staan;
- op de snippergrond sprake is van monumentaal groen en/of monumentale bomen;
- de grond bezwaard is door aanspraken van derden (bijvoorbeeld een recht van overpad);
- de verkoop uit verkeerskundig oogpunt onwenselijk of belemmerend is (bijv. vermindering van zicht op het verkeer, parkeerproblemen, verkleining van voetpaden, enz.). In de afweging moet niet alleen gekeken worden naar de huidige situatie, maar ook naar de toekomstige (mogelijk) noodzakelijke infrastructurele werkzaamheden. Stroken grond direct grenzend aan de openbare weg mogen zeker niet worden verkocht;
- sprake is van sterk verontreinigde grond (concentraties boven de interventiewaarden) en de kwaliteit dus niet geschikt is voor de functie wonen met tuin. Bij geconstateerde bodemverontreiniging onder de interventiewaarde kan de grond alsnog worden verkocht.
- de grond speelterrein is of een deel daarvan of een terrein waar kinderen graag of vaak spelen. De grond mag ook niet direct grenzen aan een speelterrein;
- sprake is van toekomstige ontwikkelingen op korte of lange termijn. Hierbij kan gedacht worden aan de realisatie van woningbouw, de reconstructie van wegen, herinrichting van plantsoenen, en dergelijke;

Uitgifte van snippergrond vindt plaats op basis van verkoop en indien aan de bovenvermelde uitgangspunten wordt voldaan. De ervaring van andere gemeenten leert dat circa 30% van de huidige gebruikers deze snippergrond ook daadwerkelijk zal kopen. Daarnaast zullen de grotere stukken grond worden teruggevorderd. De verwachting is dat hiermee zo'n 200.000 m² grond kan worden "teruggehaald" voor gemeentelijk groengebruik. Dit zal enerzijds de kosten voor het groenbeheer/onderhoud doen toenemen maar zal op termijn de kosten voor administratie en beheer, financiële afhandeling en handhaving doen afnemen. Daarnaast schept deze grond wellicht mogelijkheden voor de geformuleerde versterking van het groengebruik zoals genoemd in het groenbeleidsplan.

Naast het genoemde (snipper)grond zijn ook er ook 146 steigers in gebruik waarvan (slechts) 20 zijn gereguleerd. Het verkopen van het eigendom en daarmee het beheer van deze steigers en delen van onderliggende watergangen te beleggen bij derden is niet wenselijk. Dit levert doorgaans strijd op met keurbepalingen (bepalingen in de verordening van het waterschap over beheer, onderhoud en gebruik van waterschapswerken) en kan de waterhuishoudkundige functie aantasten. Het beleidsuitgangspunt is dan ook geen steigers/watergangen uit te geven voor verkoop en deze, afgezien van de lopende 20 contracten, allen terug te vorderen. Indien sprake is van aantoonbare verjaring dan zal dit juridisch moeten worden afgehandeld en geadministreerd.

*Hiernaast valt in 47 gevallen (nog) niet te herleiden waar de verhuring nu precies plaats vindt. Deze zijn in deze nota verder niet genoemd doch dienen in een latere termijn wel nader te worden onderzocht en afgehandeld conform in deze nota.

Alle bestaande situaties en nieuwe aanvragen zullen ter toetsing worden voorgelegd aan de clusters: Dagelijks Beheer (team Wijkbeheer), Planmatig Beheer (clusterbreed), Vergunningen Toezicht en Handhaving (team Vergunningen) en Beleid Fysieke Leefomgeving (teams Mobiliteit, Archeologie, Stedenbouw). In bijlage 1 is een stroomschema voor de beoordeling van uitgeefbaarheid weergegeven.

2 Toetsingskader

2.1 Groenbeleid

Het huidige beleid van de gemeente Katwijk is erop gericht zoveel mogelijk openbaar groen te behouden en de kwaliteit daarvan (deels) te verbeteren en groenstructuren te versterken. Ieder verzoek wordt dan ook getoetst aan de criteria van het groenbeleid. Stroken openbaar groen die een beeldbepalende, kwalitatieve of ecologische functie hebben en daarmee een onderdeel zijn van het structureel groen komen niet voor verkoop in aanmerking.

Onder structureel groen wordt verstaan de openbare groenstroken die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van een gebied. Structureel groen is bepalend voor de structuur van een wijk en is een verzamelnaam voor openbaar groen ten behoeve van: natuur, verkeersgeleiding, beeldkwaliteit, aankleding van de openbare ruimte (gebouwen, terreinen), ordening van de openbare ruimte, recreatie (spelen, fietsen, wandelen).

2.2 Bestemming

In het bestemmingsplan hebben alle gronden een bepaalde bestemming gekregen. Zo zijn er bijvoorbeeld gronden met de bestemming "openbaar groen", welke derhalve ten nutte zijn van het algemeen belang (bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte). Formeel gezien bestaan er privaatrechtelijk geen belemmeringen om gronden met deze bestemming te verkopen. Het gebruik van deze gronden voor privé doeleinden (ook al gaat het alleen om tuin en tuininrichting) is in strijd met de bestemming openbaar groen. De gemeente Katwijk zal de bestemming van het verkochte perceel naar de feitelijke situatie aan moeten passen bij de eerstkomende herziening van het bestemmingsplan. Het cluster Planmatig Beheer zal in overleg treden met team Stedenbouw van cluster Beleid Fysieke Leefomgeving om te bekijken of een groep van bestemmingswijzigingen in één keer kan worden uitgevoerd middels een parapluplan.

3 Juridisch kader

3.1 Eigendomsverhoudingen

De regels over het eigendomsrecht van de gemeente zijn te vinden in het Burgerlijk Wetboek. De eigendomsgrenzen van percelen grond zijn vastgelegd in de openbare registers van het Kadaster. Over de gegevens van het Kadaster bestaat nagenoeg geen discussie. Indien de kadastrale grenzen niet overeenkomen met de feitelijke perceelsgrenzen en daarover ook geen regeling is getroffen tussen de gemeente en de particulier, dan is er meestal sprake van onrechtmatig grondgebruik.

Als eigenaar zal de gemeente optreden tegen onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond. Zij zal daarbij overwegen de grond te verkopen of te verhuren, of zal acties ondernemen om haar eigendomsrecht te effectueren en ontruiming van de onrechtmatig in gebruik genomen grond te vorderen.

Verkoop of verhuur van onrechtmatig in gebruik genomen grond moet worden aangemerkt als een privaatrechtelijke handeling waartoe het college van burgemeester en wethouders bevoegd is op grond van artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet. Terugvordering van grond zal dan ook in nagenoeg alle gevallen via de privaatrechtelijke weg plaatsvinden. De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop van onrechtmatig in gebruik genomen grond zijn om deze reden niet vatbaar voor bezwaar en beroep in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. Ook als de gemeente privaatrechtelijk optreedt blijven de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals genoemd in de Awb (Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Soms kan echter ook de bestuursrechtelijke weg worden gevolgd indien sprake is van bijvoorbeeld strijdigheid met het bestemmingsplan of de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Bij verkoop van percelen openbaar groen moeten ongewenste afscheidingen langs de openbare weg worden voorkomen. Vooral bij het plaatsen van (houten) schuttingen treedt verarming van het groene karakter op zodra deze schuttingen verschijnen. Het plaatsen van bepaalde erf- of perceelafscheidings, schuurtjes en dergelijke is echter vergunningvrij. Het voorkomen van dit probleem door voorwaarden op te nemen in de koopovereenkomst stuit echter op bezwaren. Artikel 122 van de Woningwet bepaalt: “De gemeente kan geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht verrichten ten aanzien van onderwerpen waarin bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 2, en in hoofdstuk IV van deze wet is voorzien”. Dit om te voorkomen dat de gemeente met behulp van het privaatrecht (bij overeenkomst) toch aanvullende eisen stelt. Dit betekent dat er in koopovereenkomsten geen beperkingen kunnen worden opgenomen over het aanbrengen van schuttingen. Er kunnen in beginsel geen maatregelen genomen worden tegen het (vergunningvrij) bouwen van erfafscheidings, zolang aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Indien het gewenst is om bij verkoop aanvullende voorwaarden te stellen op basis van het toetsingskader zal de grond niet worden verkocht.

De aanvrager kan wel bij verkoop worden verzocht om hagen en heggen die worden aangeplant als erfafscheiding standaard 50 cm uit de erfgrans te plaatsen om in de toekomst, als deze zijn volgroeid, problemen bij de schouw van overhangend groen te voorkomen. Deze afstand wordt gemeten vanaf het hart van de heester/haag op de grond.

3.2 Verjaring

Particulieren die worden aangesproken op het feit dat zij onrechtmatig gemeentegrond in gebruik hebben, kunnen een beroep doen op verjaring. Meestal stellen zij dan dat de grond al een groot aantal jaren bij hen in gebruik is zonder dat de gemeente daartegen actie heeft ondernomen, waardoor zij door verjaring eigenaar van de grond zijn geworden

Er zijn twee vormen van verjaring: verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring. Beide vormen leiden tot hetzelfde resultaat, namelijk tot eigendomsovergang van de grond. De vereisten om door verjaring eigenaar te worden verschillen echter van elkaar. De belangrijkste verschillen zijn dat de gebruiker bij verkrijgende verjaring te goeder trouw dient te zijn en dat de verjaringstermijn 10 jaar bedraagt. De bewijslast ligt hiervoor bij de gebruiker en niet bij de gemeente. Bij bevrijdende verjaring is de vereiste van goeder trouw niet aanwezig en bedraagt de verjaringstermijn 20 jaar.

Het afbreken van een lopende verjaringstermijn (stuiting) kan op verschillende manieren gebeuren:

- **Bezitsverlies.** Dit houdt in dat de bezitter vrijwillig de grond teruggeeft aan de gemeente;
- **Schriftelijke aanmaning.** De gemeente verstuurt een aangetekende brief waarin zij haar recht opeist. Hierin wordt de bezitter aangemaand om de grond terug te geven of op zijn minst te erkennen dat de gemeente de rechtmatige eigenaar is. Dit levert een voorwaardelijke stuiting op die vervalt wanneer niet binnen zes maanden het gewenste resultaat is bereikt.

- **Daad van rechtvervolging.** Dit betreft het instellen van een eis of het nemen van andere juridische stappen om de grond terug te vorderen, bijvoorbeeld als een schriftelijke aanmaning niet tot het gewenste resultaat leidt. Indien terugvordering heeft plaatsgevonden dient direct controle te worden ingezet om te bezien of de teruggave (en ontruiming) daawerkelijk heeft plaatsgevonden. Binnen een termijn van 6 maanden dient opnieuw te worden gecontroleerd of geen sprake is van hernieuwde ingebruikname. Indien deze controle niet wordt uitgevoerd dan is de stuiting nietig en loopt de eerdere verjaringstermijn gewoon door.
- **Erkenning.** Dit houdt in dat de bezitter erkent dat de gemeente de rechtmatige eigenaar van de grond is en dat dit is vastgelegd.

De regels ten aanzien van verjaring van eigendom zijn te vinden in Boek 3 afdeling 3 (art. 80-106, 112, 306, 314, 316-319) van het Burgerlijk Wetboek.

3.3 Verhuringen

Een aantal (doorgaans) grotere grondstukken zijn in gebruik waarbij het lijkt dat het gebruik legitiem is, maar waar nog geen overeenkomst voor is afgesloten. Hiervoor dienen overeenkomsten ter recognitie te worden afgesloten (bewijs van gemeentelijk eigendom van de gebruikte grond). Dit op basis van het hiervoor geldende standaard ROZ model of (indien gewenst of nodig) een anterieure overeenkomst.

Is een bestaande huurder van grond geen bewoner of eigenaar meer van de aangrenzende woning, dan eindigt de huur van rechtswege en wordt geen nieuwe huurovereenkomst afgesloten. Indien in een bestaande huurovereenkomst een kettingbeding is opgenomen gaat de verhuurde grond, onder toepassing van de in de overeenkomst opgenomen voorwaarden, over op de nieuwe huurder.

3.4 Bevoegdheden/mandaat en volmacht

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd besluiten over de verkoop en verhuur van grond en water te nemen op grond van artikel 160 lid 1e van de gemeentewet. Het sluiten van overeenkomsten tot uitgifte van snippergrond is een privaatrechtelijke handeling waartegen geen bezwaar of beroep open staat. Het college van burgemeester en wethouders kan in voorkomende gevallen afwijken van het gestelde in deze nota.

De bevoegdheid om besluiten te nemen over de uitgifte van snippergrond is aan de clustermanager van de gemeente. Dit mandaat betreft zowel de uitgifte als de afwijzing van aanvragen. Het mandaat geldt ook voor de besluitvorming bij overdracht van snippergrond en water als gevolg van een beroep op verjaring.

4 Capaciteit, kosten en baten

4.1 Capaciteit

De capaciteit om alle niet gereguleerde snippergronden en grotere gronden terug te vorderen of te verkopen is uitermate groot en past niet binnen de bestaande formatie van de gemeente. Het gaat immers om 1404 dossiers waarvoor, ter voorkoming van verjaring, dossiervorming moet plaatsvinden. Door de massale aanschrijving van alle oneigenlijke gebruikers ontstaat een piekbelasting die niet door de ambtelijke organisatie kan worden opgevangen. Derhalve zal de inzet hiervoor worden uitbesteed aan een extern bureau die ervaren is in het gehele traject van aanschrijving, communicatie met burgers, (juridische) procedures en (notarieel/administratieve) afhandeling.

Indien het traject van verkoop- en terugvordering in gang wordt gezet zal dit extra capaciteit vragen van het team handhaving voor de uitvoering van controles (bij geschillen) en team Geo (cluster Informatie & Automatisering) in verband met het aanleveren van data voor het externe bureau. Het capaciteitsbeslag op de organisatie is als volgt berekend:

Activiteit	Dossiers	Uren per dossier	Totaal uren	Uren per jaar
Landmeten	1404	0.50	702	468
Tekenwerk	1404	0.25	351	234
Aansturing	1404	0.25	351	234
Administratie	1404	0.10	140	94
Handhaving	1404	0.10	140	94
Communicatietraject p.m.			60	40

Het capaciteitsbeslag op de organisatie is relatief groot ten opzichte van de geschatte kosten en baten (zie hieronder bij 4.2 en 4.3). Om dit beheersbaarder te maken zal (binnen de aanbestedingsgrens) opdracht worden gegeven voor een aanvullend onderzoek. De initiële inventarisatie is immers uitgevoerd op basis van luchtfoto's en kadastrale grenzen in Nedbrowser waarbij elk twijfelgeval van grondgebruik is geregistreerd. De verwachting is dat door het aanvullende onderzoek een aantal van de dossiers zal afvallen. De uitkomsten van dit onderzoek zullen dus leiden naar een lager capaciteitsbeslag binnen de organisatie en een verlaging van de werkelijke kosten.

4.2 Baten

Voor de te verkopen snippergrond wordt voor percelen tot 50 m² de prijs vastgesteld op € 210,--per m². Dit bedrag komt overeen met bedragen die gemeenten rond Katwijk hanteren zoals Wassenaar en Noordwijk.

Voor percelen groter dan 50 m² wordt de verkoopprijs vastgesteld via een externe taxatie. Vergroting van een tuin met meer dan 50 m² creëert immers een forse waardevermeerdering die verdisconteert dient te worden in de verkoopprijs.

De genoemde verkoopprijzen kunnen jaarlijks worden bijgesteld in de Nota Grondprijzen.

4.3 Kosten

Alle kosten voor de verkoop zijn voor de aanvrager/koper. Deze kosten zijn:

- de notariskosten;
- kadasterkosten;
- de overdrachtsbelasting;
- kosten voor het vestigen van zakelijke rechten;
- kosten voor onderzoek naar kabels en leidingen;
- kosten voor onderzoek naar de bodemkwaliteit.

5 Aanpak/prioritering en tijd

5.1 Aanpak

De volgende acties dienen, na goedkeuring van deze beleidsnota door het college en de raad, te worden genomen:

1. Opstellen van de uitvraag voor de aanbesteding.
2. Organiseren van de aanbesteding;
3. Uitvoering van het project (ca. 2 jaar).
4. Oplevering/afronding

5.2 Organisatie

De (huur)administratie en de afhandeling van vragen omtrent snippergronden ligt momenteel bij team Vastgoed van cluster Planmatig Beheer. Samenwerking met de vakafdelingen/vakgroepen ter controle van de toetsingscriteria vindt vanuit dit cluster plaats. In bijlage 2 is een stroomschema weergegeven voor de procedure bij aanvraag tot uitgifte snippergrond tot maximaal 75 m².

Vanuit de cluster planmatig beheer zal ook de aansturing plaatsvinden van de externe partij voor de uitvoering van het gehele proces van verkoop en terugvordering. Verder zal overleg worden geïnitieerd met de teams:

- Communicatie;
- Wijkregisseurs;
- Wijkbeheer;
- Groenbeheer;
- Vergunningen;
- Juridisch beleid omgeving;
- Juridische Zaken;
- Handhaving;
- Stedenbouw.

Geschat wordt dat het gehele traject van verkoop en terugvordering ca. 2 jaar in beslag zal nemen.

5.2 Prioritering

Om verjaring van niet gereguleerd gebruik van gronden en steigers tegen te gaan zal dit gebruik hierna als eerste worden opgepakt. Hierbij worden eerst de grotere stukken grond afgehandeld en daarna volgen de kleinere snippergronden. Daarna zal per wijk het snippergrondbeleid worden uitgevoerd. Nieuwe aanvragen voor aankoop van snippergrond zullen bij aanvang van het project worden opgepakt.

5.3 Communicatie

De Katwijkse burgers moeten worden geïnformeerd over het nieuwe snippergrond beleid. Het hoofddoel van het communicatietraject is begrip voor en acceptatie van dit beleid. De burger krijgt hiermee kennis van de problematiek en krijgt hierdoor naar verwachting een positievere houding ten aanzien van het beleid.

5.4 Communicatiemiddelen

Om de inwoners goed te kunnen informeren zullen de volgende communicatiemiddelen worden gebruikt:

- Verschillende lokale en regionale kranten;
- Beleidsplan snippergrondbeleid;
- Brochure (met stroomschema voor uitgifte);
- Gemeentelijke website;
- Nieuws- of persoonlijke brieven;
- Social media zoals Facebookpagina Alles over Katwijk.

Via deze communicatiemiddelen verspreidt de gemeente kennis over de achtergronden van het snippergrondbeleid en informeert de burgers over de procedures rond uitgifte van snippergrond en aanpak van niet gereguleerd gebruik hiervan. Als deze procedures duidelijk gecommuniceerd worden, kan dit veel vragen wegnemen en zal ook de ambtelijke organisatie minder belast worden. De publicatie van het stroomschema voor uitgifte van snippergrond kan veel aanvragen voorkomen, omdat mensen vooraf zelf een inschatting kunnen maken of hun aanvraag kans van slagen heeft.

Bijlage I

Stroomschema uitgeefbaarheid

1	Is de (snipper)grond kleiner dan maximaal 75 m2 ?	Nee	>>>	Na beoordeling verzoek doorsturen naar de vakgroepen
		Ja	>>>	Door naar 2
2	Is de aanvrager eigenaar van de aangrenzende grond?	Nee	>>>	Grond niet uitgeefbaar; verzoek schriftelijk afwijzen met redenen omkleed
		Ja	>>>	Door naar 3
3	Maakt de (snipper)grond deel uit van de structurele groenvoorziening of gaat uitgifte in tegen het groen- en grondbeleid of zijn er monumentale bomen of monumentaal groen op de grond aanwezig?	Ja	>>>	Grond niet uitgeefbaar; verzoek schriftelijk afwijzen met redenen omkleed
		Nee	>>>	Door naar 4
4	Heeft de (snipper)grond een functie bij de inrichting van de openbare ruimte of ontstaat door uitgifte nieuw snippergrond of wordt overig grond/groenonderhoud bemoeilijkt?	Ja	>>>	Grond niet uitgeefbaar; verzoek schriftelijk afwijzen met redenen omkleed
		Nee	>>>	Door naar 5
5	Kan de veiligheid in het geding raken bij de uitgifte van de (snipper)grond?	Ja	>>>	Grond niet uitgeefbaar; verzoek schriftelijk afwijzen met redenen omkleed
		Nee	>>>	Door naar 6
6	Zijn er juridische gronden waardoor uitgifte onverstandig is (recht van overpad, gemeentelijke- of nutsvoorzieningen, kabels en leidingen, opstallen van derden)	Ja	>>>	Grond niet uitgeefbaar; verzoek schriftelijk afwijzen met redenen omkleed
		Nee	>>>	Door naar 7
7	Kan er ongewenste precedentwerking uitgaan van uitgifte aan een particulier?	Ja	>>>	Grond niet uitgeefbaar; verzoek schriftelijk afwijzen met redenen omkleed
		Nee	>>>	Door naar 8
8	Zorgt uitgifte voor een logisch verloop van de kadastergrenzen van aangrenzende percelen?	Ja	>>>	Grond niet uitgeefbaar; verzoek schriftelijk afwijzen met redenen omkleed
		Nee	>>>	Door naar 9
9	Zijn er verkeerskundige gronden waardoor uitgifte niet wenselijk is?	Ja	>>>	Grond niet uitgeefbaar; verzoek schriftelijk afwijzen met redenen omkleed
		Nee	>>>	Door naar 10
10	Is sprake van sterk verontreinigde grond (concentraties boven de interventiewaarde)?	Ja	>>>	Grond niet uitgeefbaar; verzoek schriftelijk afwijzen met redenen omkleed
		Nee	>>>	Snippergrond is uitgeefbaar;

Bijlage II

Communicatie

De volgende communicatiedoelgroepen kunnen worden onderscheiden:

- 1 Inwoners die onrechtmatig een stuk gemeentegrond in hun bezit hebben.
Boodschap: Niet gereguleerd gebruik van gemeentegrond dient te worden gereguleerd. Grond wordt alsnog uitgegeven (indien wordt voldaan aan bepaalde criteria) of teruggevorderd. Eén en ander vloeit voort uit het nieuwe beleid. De criteria en aanvraagprocedure zijn terug te vinden in een brochure en op Internet. Communicatiemiddelen: Communicatie geschiedt zoveel mogelijk 1-op-1 (brieven, persoonlijke gesprekken).
- 2 Inwoners die grond huren van de gemeente;
Boodschap: Grondsnippers kunnen worden uitgegeven als wordt voldaan aan bepaalde criteria. De criteria en aanvraagprocedure zijn terug te vinden in een brochure en op Internet. Eén en ander vloeit voort uit het nieuwe snippergrondbeleid. Communicatiemiddelen: Communicatie geschiedt zoveel mogelijk 1-op-1 (brieven) met de mensen die grond huren. Daarnaast wordt gecommuniceerd via de (social) media en Internet.
- 3 Inwoners die snippergrond willen kopen;
Boodschap: De gemeente geeft grondsnippers alleen uit als wordt voldaan aan bepaalde criteria. De criteria en aanvraagprocedure zijn terug te vinden in een brochure en op Internet. Communicatiemiddelen: Potentiële aanvragers kunnen in een brochure en op Internet informatie vinden over het snippergrondbeleid en de procedure.
- 4 Katwijk breed;
Boodschap: De gemeente Katwijk heeft nieuw beleid ten aanzien van snippergrond. Kort wordt uitgelegd wat het nieuwe beleid inhoudt en wat dit voor de Katwijkse burgers betekent. Het beleidsplan ligt ter inzage en staat op Internet. De criteria en aanvraagprocedure zijn terug te vinden in een brochure. Communicatiemiddelen: Communicatie via de (social) media en Internet (website).
- 5 Betrokken medewerkers van de gemeente.
Boodschap: De gemeente heeft snippergrondbeleid vastgesteld. Dit heeft effect op het werk van de betrokken medewerkers. Iedereen moet weten wat van hem/haar verwacht wordt. Communicatie over het nieuwe beleid vindt plaats via de lijn. Eventueel wordt een aparte presentatie gegeven aan relevante teams. Externe communicatie vindt altijd plaats in overleg met de afdeling communicatie.

