

U maakt gebruik van een strook grond aan de zuidzijde van uw woning die volgens het Kadaster niet van u is. Op 29 januari 2026 nam u het standpunt in dat u, als gevolg van verjaring, eigenaar bent geworden van die grond. Wij erkennen uw beroep op bevrijdende verjaring. In deze brief leest u waarom u eigenaar bent geworden van de grond. Ook adviseren wij u om de grond, met tussenkomst van een notaris, in te schrijven in het Kadaster.

Wat er aan uw beroep op verjaring vooraf ging

In het najaar van 2025 stuurden wij u een brief over Project Snippergrond (kenmerk Z3870964D3871043). Wij hadden namelijk het vermoeden dat u een strook gemeentegrond aan de zuidzijde van uw woning aan het bovengenoemde adres gebruikte. Naar aanleiding van dat vermoeden verzochten wij u bewijsmateriaal aan te leveren om uw beroep op verjaring te onderbouwen. U heeft hierop gereageerd bij brief van 29 januari 2026, aangevuld met bewijsmateriaal op 27 februari 2026, waaronder kadastrale luchtfoto's en straatbeelden die uw bezit over een periode van meer dan twintig jaar aantonen.

Wij erkennen uw beroep op verjaring

U toonde aan dat er al twintig jaar lang sprake is van bezit van de strook gemeentegrond aan de zuidzijde van uw woning. Dit blijkt uit het volgende.

1. Het door u overgelegde bewijsmateriaal kan worden gedateerd

Als bewijsmateriaal heeft u kadastrale luchtfoto's en straatbeelden aangeleverd. Bewijsstuk 1 betreft een Cyclomedia straatopname van 26 november 2006. Op dit beeld is aan de voorzijde van 5.1.2e een dichte, volwassen heg zichtbaar die de volledige perceelsbreedte beslaat. De omvang en rijpheid van de beplanting tonen aan dat deze al geruime tijd vóór 2006 aanwezig was, hetgeen neerkomt op meer dan twintig jaar bezit gerekend vanaf de datum van dit schrijven.

Bewijsstuk 2 betreft een kadastrale luchtfoto uit 2003 (bron: Nedbrowser viewer, luchtfotolaag 2003). Op deze opname is duidelijk zichtbaar dat de strook gemeentegrond aan de zuidzijde van 5.1.2e volledig is opgenomen in de omheinde tuin van het perceel. Er is geen visuele scheiding waarneembaar tussen de snippergrond en het eigenlijke perceel. De tuin vormt aantoonbaar reeds in 2003 één geheel met de snippergrond, hetgeen bezit vóór 2003 aannemelijk maakt.

Voorts heeft u verklaard dat het perceelsgedeelte reeds bij aankoop van de woning feitelijk als tuin in gebruik was, hetgeen ook blijkt uit de bij de koopakte gevoegde verkoopfoto's. Op basis van het totaal aan bewijsmateriaal is het aannemelijk dat het bezit reeds vóór het jaar 2003 aanving, zodat de twintigjarige verjaringstermijn geruim vóór het indienen van uw beroep op verjaring is voltooid.

De verkoopfoto's uit 2024 tonen dat de beplanting en erfafscheiding thans nog steeds op dezelfde locatie aanwezig zijn, en dat de situatie onveranderd is ten opzichte van de oudere opnames.

2. U nam de macht van de gemeente over de strook grond over

Voor een geslaagd beroep op bevrijdende verjaring dient grondbezit aangetoond te worden, waarbij er sprake is van een duidelijke erfgrans. Dit moet blijken uit uiterlijke omstandigheden waaruit een wilsuiting tot eigendom kan worden afgeleid. Uit het Cyclomedia straatbeeld van 26 november 2006 blijkt dat de strook gemeentegrond aan de zuidzijde van 5.1.2e is omsloten door een dichte heg die de volledige perceelsbreedte beslaat. Deze heg is zo volwassen en massief dat zij de toegang tot de grond voor derden feitelijk onmogelijk maakt. De heg heeft daarmee de functie van een erfafscheiding. De tuin en de strook gemeentegrond

zijn hierdoor aantoonbaar reeds geruime tijd voor 2006 één geheel gaan vormen met het overige perceel. U heeft derhalve de feitelijke macht van de gemeente over de strook grond overgenomen.

3. *De strook grond was en is niet (meer) voor anderen toegankelijk*

Om de tuin – met inbegrip van de strook gemeentegrond – is een dichte heg als erfafscheiding aanwezig. Hierdoor werd het in gebruik genomen stuk gemeentegrond afdoende afgebakend van de openbare ruimte. Het is en was daarom niet mogelijk voor derden om de strook grond te betreden. Dit is zichtbaar op zowel het Cyclomedia straatbeeld uit 2006 als de kadastrale luchtfoto uit 2003. Door deze bezitsdaden heeft u zich als eigenaar van het perceel, inclusief de strook gemeentegrond, gedragen.

4. *Ook nu is er sprake van bezit*

Op de kadastrale luchtfoto's uit de reeks 2003–2025 (raadpleegbaar via de Nedbrowser viewer) is zichtbaar dat de situatie over de gehele periode ongewijzigd is gebleven: de strook gemeentegrond maakt steeds deel uit van de omheinde tuin. Ook de verkoopfoto's die door de makelaar zijn aangeleverd bij de verkoop van de woning in 2024 bevestigen dat de heg en erfafscheiding op dezelfde locatie aanwezig zijn als op de opnames uit 2003 en 2006.

U leverde bewijsmateriaal aan voor uw beroep op verjaring

U stuurde ons het volgende:

- Bewijsstuk 1: Cyclomedia straatopname 5.1.2e gedateerd 26 november 2006
- Bewijsstuk 2: Kadastrale luchtfoto 5.1.2e jaar 2003 (bron: Nedbrowser viewer)
- Bewijsstuk 3: Kadastrale luchtfoto reeks 2003–2025 (bron: Kadaster viewer), waaruit ongewijzigde bezitssituatie blijkt
- Bewijsstuk 4: Kadastrale kaart verstrekt door makelaar bij aankoop woning (2024)
- Bewijsstuk 5: Verkoopfoto's 5.1.2e uit 2024, waarop beplanting en erfafscheiding zichtbaar zijn
- Bewijsstuk 6: Koopakte en vragenlijst verkoop 5.1.2e getekend 5 september 2024

Als bijlage bij deze brief vindt u genummerde kopieën van het bewijsmateriaal.

U bent nu eigenaar van de strook gemeentegrond

U heeft aangetoond dat er sprake is van bevrijdende verjaring. U bent nu eigenaar van de strook gemeentegrond van circa 16 m² (zie bijgevoegde tekening).

U kunt de verjaring laten inschrijven in de openbare registers. Daarvoor is een notariële akte nodig. Als u deze stap zet, zal het Kadaster het perceel inmeten. De kosten voor het opstellen van de akte en het inschrijven van de akte komen voor uw rekening. Het inschrijven van de verjaring is geen verplichting. Wij raden u wel met klem aan om de verjaring in te schrijven. Daarmee voorkomt u onduidelijkheid in de toekomst.

Let op!

Ondanks dat uw beroep op verjaring slaagt, willen wij u nog op het volgende wijzen. In februari 2017 heeft onze hoogste rechter, de Hoge Raad, een belangrijke uitspraak gedaan. Dit arrest onderstreept de kritische toets aan een beroep op verjaring. De rechter heeft bepaald dat in sommige gevallen de gemeente een schadevergoeding mag vorderen wanneer een strook gemeentegrond is verjaard. Deze schadevergoeding kan naast een geldsom ook het terugvorderen van de grond inhouden. Het is de bevoegdheid van het college om te beoordelen of we in uw geval schadevergoeding willen vorderen.

Heeft u nog vragen?

Dan kunt u per e-mail contact opnemen met het projectteam via snippergrond@katwijk.nl. Daarnaast kunt u op maandag en vrijdag telefonisch contact opnemen met de projectmedewerkers via 071 406 5000. Ten slotte vindt u op katwijk.nl/snippergrond meer informatie over het project.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgermeester en wethouders van Katwijk,
namens hen,

5.1.2e

Clustermanager Planmatig Beheer

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3