

Beste griffie en gemeenteraadsleden,

Helaas wederom een noodkreet...

Want ondanks de inzet van verschillende gemeenteraadsleden / -partijen, maar ook onze eigen inspanningen, hebben wij tot op de dag van vandaag géén reactie en géén besluit ontvangen.

Nog steeds worden wij aan ons lot overgelaten...

Nog steeds leven wij in onzekerheid...

Nog steeds zijn wij roepende in een woestijn...

Het is voor ons onbegrijpelijk dat de gemeente Roosendaal in gebreke is en blijft.

Zie informatie onder deze e-mail.

(inleiding, tijdslijn / verloop, vertrouwensbeginsel en wat als...)

Hopende op een positieve en spoedige reactie uwerzijds, tekenen wij,

Met vriendelijke groet

InwonersTeam Snippergroen

INLEIDING

De afgelopen jaren hebben wij meerdere keren ons verzoek ingediend bij de gemeente Roosendaal en vanaf juni 2023 ook meerdere keren (opnieuw) ingediend bij de gemeenteraad.

Ons verzoek, wat wij (opnieuw) vanaf **juni 2023** meerdere keren hebben ingediend, is om de door ons gekochte plantsoengronden per **1 januari 2024** te voorzien van een woonbestemming:

—> Voor de inwoners waarvan het bestemmingsplan inmiddels is herzien

—> Voor inwoners waarvan het bestemmingsplan nog niet is herzien

Het verzoek is vanaf **september 2023** meerdere keren in de A-categorie vastgesteld.

Echter ontvangen wij **geen** enkele reactie van het college B&W.

Geen ontvangstbevestiging, **geen** uitleg over de procedure, **geen** termijn waarop we een besluit kunnen verwachten, **geen** verlenging van het termijn, **geen** besluit...

TIJDSLIJN / VERLOOP

Vanaf september 2024, één jaar nadat ons verzoek is vastgesteld in de A-categorie ter behandeling door het College B&W

19 september 2024 E-mail aan gemeenteraad / gemeenteraadsleden

Onderwerp —> NOODKREET m.b.t. verzoek InwonersTeam Snippergroen

19 september 2024 Motie ingediend door CDA, VLP, Burgerbelangen Roosendaal en PvdA - Handhavingsbeleid snippergroen, waarin o.a. staat:

Daarbij de verwachting is gewekt dat aangekocht snippergroen de bestemming 'Wonen' zou krijgen, wat echter nooit is gebeurd.

Er wordt dan ook aan het college verzocht: *Welwillend om te gaan met verzoeken tot legalisatie*

8 oktober 2024 e-mails aan wethouder van der Star

Onderwerpen:

- > verzoek woonbestemming InwonersTeam Snippergroen
- > Bijlage 1 Raadsbesluit d.d. 10 juni 2015 / vigerend grondprijsbeleid
- > Bijlage 2 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dergelijke
- > Bijlage 3 Uitgangspunt wetgever / uitspraken RvS en dergelijke
- > Bijlage 4a Bestemming Groen heeft een openbare functie en is niet bedoeld voor privé en woondoeleinden
- > Bijlage 4b Bestemming Groen mag niet gebruikt worden voor privé en woondoeleinden
- > Bijlage 5 wijzigen bestemming heeft geen negatief effect en/of nadelige gevolgen

Wij ontvangen **geen** reactie en **geen** besluit.

10 oktober 2024 e-mail aan wethouder van der Star

Onderwerp —> verzoek woonbestemming InwonersTeam Snippergroen

Graag ontvangen wij een bevestiging dat u onze e-mail en bijlage 1, 2, 3, 4a, 4b en 5 heeft ontvangen.

En wij zouden heel graag het besluit uiterlijk 24 oktober 2024 willen ontvangen.

Wij willen u vriendelijk verzoeken om de ontvangstbevestiging en het besluit schriftelijk (per brief) te sturen naar alle inwoners van InwonersTeam Snippergroen.

Zie de handtekeningenlijst in de bijlage voor de namen en adressen.

Wij ontvangen **geen** reactie en **geen** besluit.

10 oktober 2024 Motie aangenomen

Motie CDA, VLP, Burgerbelangen Roosendaal en PvdA - Handhavingsbeleid snippergroen, waarin o.a. staat:

Daarbij de verwachting is gewekt dat aangekocht snippergroen de bestemming 'Wonen' zou krijgen, wat echter nooit is gebeurd.

Er wordt dan ook aan het college verzocht: *Welwillend om te gaan met verzoeken tot legalisatie*

11 oktober 2024 E-mail aan burgemeester Buijs

Onderwerp —> rectificatie m.b.t. uw brief 8 oktober 2024, onderwerp Jaarverslag bezwaarschriftencommissie 2023 en andere commissies

Waarin wij o.a. tevens het volgende aangeven:

Het verzoek is vanaf september 2023 meerdere keren in de A-categorie vastgesteld.

Echter hebben wij tot op de dag van vandaag GEEN enkele reactie ontvangen van het college B&W.

Geen ontvangstbevestiging, geen uitleg over de procedure, geen termijn waarop we een besluit kunnen verwachten, geen verlenging van het termijn, geen besluit...

Wij ontvangen **geen** reactie en **geen** besluit.
Ook **niet** m.b.t. het rectificatieverzoek.

19 oktober 2024 E-mail aan wethouder van der Star

Onderwerp —> FW: rectificatie m.b.t. uw brief 8 oktober 2024, onderwerp Jaarverslag
bezwaarschriftencommissie 2023 en andere commissies

Waarin wij o.a. tevens het volgende aangeven:

En ter herinnering:

Graag ontvangen wij een bevestiging dat u onze e-mail en bijlage 1, 2, 3, 4a, 4b en 5 heeft ontvangen.

En wij zouden heel graag het besluit uiterlijk 24 oktober 2024 willen ontvangen.

Wij ontvangen **geen** reactie en **geen** besluit.
Ook **niet** m.b.t. het rectificatieverzoek.

24 oktober 2024 'Deadline'

En wij zouden heel graag het besluit uiterlijk 24 oktober 2024 willen ontvangen.

Wij ontvangen **geen** reactie en **geen** besluit.

28 oktober 2024 E-mail van wethouder van der Star

*Wij verwachten u **medio november** van een reactie te voorzien.*

Wij ontvangen **geen** reactie en **geen** besluit.

22 december 2024 E-mails aan wethouder van der Star

Onderwerpen:

—> verzoek woonbestemming InwonersTeam Snippergroen

—> vertrouwensbeginsel m.b.t. verzoek woonbestemming InwonersTeam Snippergroen

—> wat als... m.b.t. verzoek woonbestemming InwonersTeam Snippergroen

Wij ontvangen **geen** reactie en **geen** besluit.

13 januari 2025 E-mail aan info@roosendaal.nl

Onderwerp —> T.a.v. Omgevingskamer

Wij ontvangen **geen** reactie en **geen** besluit.

VERTROUWENSBEGINSEL.

De voorzitter van de ABRvS* heeft in een zaak een conclusie gevraagd aan [REDACTED] om in te gaan op de vraag
wanneer uitspraken namens een overheidsorgaan vertrouwen kunnen wekken.

█ heeft zijn conclusie in maart 2019 uitgebracht. In zijn conclusie zet hij drie stappen uiteen die de bestuursrechter moet doorlopen als hij moet beoordelen of door of namens een overheidsorgaan vertrouwen is gewekt.

Op 29 mei 2019 heeft de ABRvS, naar aanleiding van de conclusie van █, de jurisprudentie over de toepassing van het vertrouwensbeginsel in het omgevingsrecht verduidelijkt.

*ABRvS = Afdeling bestuursrecht van de Raad van State

█ = Staatsraad advocaat-generaal in buitengewone dienst bij de Afdeling bestuursrechtspraak

Stap 1: de toezegging

De eerste stap is de juridische kwalificatie van de uitlatingen en/of gedragingen waarop de betrokkene zich beroept.

De ABRvS oordeelt dat bij een toezegging (die zowel een uitlating als een gedraging kan omvatten) meer de nadruk moet worden gelegd op hoe een uitlating bij een redelijk denkende burger overkomt en minder op wat het bestuursorgaan daarmee bedoelde.

Om aan te nemen dat een toezegging is gedaan, dient degene die zich beroept op het vertrouwensbeginsel aannemelijk te maken dat er sprake is van uitlatingen en/of gedragingen van ambtenaren die bij de betrokkene redelijkerwijs de indruk wekken van een welbewuste standpuntbepaling van het bestuur over de manier waarop in zijn geval een bevoegdheid al dan niet zal worden uitgeoefend. De welbewuste standpuntbepaling zal doorgaans in een schriftelijk stuk zijn vastgelegd.

Raadsbesluit Grondprijsbeleid d.d. 10 juni 2015:

3. De koppeling van de prijzen van plantsoenstroken met de prijs van een vrije kavel los te laten. Voor de grondprijs voor de verkoop van plantsoenstroken wordt een vaste prijs van EURO 160 per / m2 voorgesteld. Dit gaat ervan uit dat bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan de gronden van een woonbestemming worden voorzien.

Met hierbij de toezegging (actiepunt 2015-A10) van wethouder Theunis:

Bij de behandeling van het Raadsvoorstel Grondprijsbeleid heeft wethouder Theunis toegezegd dat, zodra er helderheid is over hoe de flexibele grondprijzen uitpakken, de raad zal worden bericht over of het bedrag van 160 euro per m2 voor snippergroen nog kan zakken. De raad wordt hierover voor het einde van het jaar bericht. Dit actiepunt is gekoppeld aan / onderdeel van besluit Grondprijsbeleid d.d. 10 juni 2015.

Stap 2: toerekening aan het bevoegde bestuursorgaan

Bij de tweede stap moet de vraag worden beantwoord of die toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend.

Wethouder Schenk d.d. 20 mei 2025:

—> En met een bedrag van 160,- euro per m2 gaan we toch 22% naar beneden, en waarom geen 10,- euro, waarom geen 20,- euro, nou als de plantsoengronden overgenomen worden dan wordt dat in de bestemmingsplannen vervolgens in de toekomst gewijzigd als woonbestemming. Dat houdt in dat het bestemmingsplan geldt en dat ook mensen daar waar het bestemmingsplan het toelaat ook gewoon kunnen bouwen en vandaar dat wij dit toch wel een redelijke prijs vonden.

—> Ik vind zelf ook dit een redelijke prijs voor plantsoengrond, zeker omdat het die woonbestemming krijgt.

Raadsbesluit Grondprijsbeleid d.d. 10 juni 2015:

3. De koppeling van de prijzen van plantsoenstroken met de prijs van een vrije kavel los te laten. Voor de

grondprijs voor de verkoop van plantsoenstroken wordt een vaste prijs van EURO 160 per / m2 voorgesteld. Dit gaat ervan uit dat bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan de gronden van een woonbestemming worden voorzien.

Met hierbij de toezegging (actiepunt 2015-A10) van wethouder Theunis:

Bij de behandeling van het Raadsvoorstel Grondprijsbeleid heeft wethouder Theunis toegezegd dat, zodra er helderheid is over hoe de flexibele grondprijzen uitpakken, de raad zal worden bericht over of het bedrag van 160 euro per m2 voor snippergroen nog kan zakken. De raad wordt hierover voor het einde van het jaar bericht. Dit actiepunt is gekoppeld aan / onderdeel van besluit Grondprijsbeleid d.d. 10 juni 2015.

EN meerdere wethouders en verschillende gemeenteraadsleden hebben in de periode van 2015 t/m 2024 bevestigd dat het grondprijsbeleid is dat de plantsoengronden bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan een woonbestemming krijgen. Hieronder enkele voorbeelden:

Wethouder Raaijmakers:

Het grondprijsbeleid is inderdaad op 10 juni 2015 besloten door de raad.

Verschillende gemeenteraadsleden hebben in vergaderingen het grondprijsbeleid geciteerd en bevestigd:
Dat bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan de gronden van een woonbestemming worden voorzien.

Gemeenteraadslid aan burgemeester van Midden en wethouder Raaijmakers:

Ik betreurt het dat het nodig is om dit onderwerp te agenderen, omdat er in de raadszaal door het college toezeggingen zijn gedaan aan de raad en aan bewoners, die niet nagekomen worden.

Wethouder van Gestel:

Omdat het bestemmingsplan in de meeste gevallen bebouwing van deze “groenbestemming” niet mogelijk maakt is in het raadsvoorstel toen de zinsnede opgenomen dat in nieuwe bestemmingsplannen deze aangekochte gronden een woonbestemming zouden kunnen krijgen.

(Note van de Commissie Ombudsman: Dit is een voorzichtigere formulering dan in het raadsbesluit uit 2015 staat en de uitingen van wethouder Schenk in de commissievergadering van 2015.)

Wethouder Koenraad:

Daar is inderdaad een zin in opgenomen dat er in die tijd het college er dan vanuit ging dat bij de eerst volgende herziening de gronden een woonbestemming zouden worden.

Mensen hebben toen verwachtingen gehad, dat klopt

Daar zijn inderdaad verwachtingen bij mensen ontstaan

Motie CDA, VLP, Burgerbelangen Roosendaal en PvdA - Handhavingsbeleid snippergroen:

Daarbij de verwachting is gewekt dat aangekocht snippergroen de bestemming ‘Wonen’ zou krijgen, wat echter nooit is gebeurd.

(Note: Deze motie is aangenomen.)

EN

... ..

Stap 3: betekenis gewekte vertrouwen

In het kader van die derde stap zal de vraag moeten worden beantwoord wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Daartoe is vereist dat bij afweging van de betrokken belangen, waarbij het belang van degene bij wie de gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt zwaar weegt, geen zwaarder wegende belangen aan het honoreren van de verwachtingen in de weg staan.

Het wijzigen van de bestemming van de door ons gekochte plantsoengronden (privé tuinen) naar een woonbestemming heeft geen negatief effect en/of nadelige gevolgen.

Er zijn geen zwaarder wegende belangen en er zijn geen concrete bedreigde belangen van enige betekenis. Tevens is het niet in strijd met de wet- en regelgeving.

Zie verschillende informatie hieronder.

Raadsbesluit Grondprijsbeleid d.d. 10 juni 2015:

3. De koppeling van de prijzen van plantsoenstroken met de prijs van een vrije kavel los te laten. Voor de grondprijs voor de verkoop van plantsoenstroken wordt een vaste prijs van EURO 160 per / m2 voorgesteld. Dit gaat ervan uit dat bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan de gronden van een woonbestemming worden voorzien.

Met hierbij de toezegging (actiepunt 2015-A10) van wethouder Theunis:

Bij de behandeling van het Raadsvoorstel Grondprijsbeleid heeft wethouder Theunis toegezegd dat, zodra er helderheid is over hoe de flexibele grondprijzen uitpakken, de raad zal worden bericht over of het bedrag van 160 euro per m2 voor snippergroen nog kan zakken. De raad wordt hierover voor het einde van het jaar bericht. Dit actiepunt is gekoppeld aan / onderdeel van besluit Grondprijsbeleid d.d. 10 juni 2015.

EN

De gemeente Roosendaal heeft vóór de verkoop de plantsoengronden getoetst middels een toetsingskader, o.a. op de ruimtelijke ordening en vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Om zorgvuldigheid te waarborgen en grip te houden op de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor is een werkgroep aangesteld (ecologie, landschap, gemeentelijk groenbeheer, buitenmakelaar en verkoper groen).

Bij géén bezwaren en/of nadelen ging de gemeente Roosendaal over tot verkoop van de plantsoengrond.

EN

Er is plantsoengrond verkocht aan inwoners om op te bouwen.

En de afgelopen jaren zijn er meerdere omgevingsvergunningen verleend voor bouwwerken / gebouwen op verkochte plantsoengronden.

Enkele voorbeelden, periode 2016 t/m 2020:

—> 2016 WB0034

—> 2016 WB0223

—> 2017 WB0079

—> 2017 WB0510

—> 2018 WB0495

—> 2018 WB0371

—> 2018 WB0598

—> 2018 WB1024

—> 2019 WB0135

—> 2020 WB0047

—>

EN

Het wijzigen van de bestemming van de door ons gekochte plantsoengronden (privé tuinen) naar een woonbestemming heeft geen negatief effect en/of nadelige gevolgen:

- > Het is een beperkte planologische wijziging en raakt geen rijksbelangen
- > Het is een beperkte planologische wijziging en raakt geen provinciale belangen
- > Het is een beperkte planologische wijziging die geen negatieve effecten zal hebben op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse
- > Het is geen belemmering voor de milieuzonering
- > Het leidt niet tot geluidsgevoelige functies of het op een andere wijze kunnen situeren van geluidsgevoelige functies
- > Het heeft geen gevolgen voor de bodemkwaliteit (er is geen reden om aan te nemen dat er sprake is van bodemverontreiniging)
- > Het heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit
- > Het heeft geen belemmering voor het aspect externe veiligheid
- > Het heeft geen belemmering voor eventuele aanwezige kabels en leidingen (de percelen voldoen aan de voorwaarden)
- >

EN

Het wijzigen van de bestemming van de door ons gekochte plantsoengronden (privé tuinen) naar een woonbestemming heeft geen negatief effect en/of nadelige gevolgen voor het algemeen belang.

Het algemeen belang is datgene dat voor het welzijn van het volk in zijn geheel nuttig, gewenst of nodig is.

EN

De gemeente Roosendaal en de gemeenteraad wijzigen met regelmaat de bestemming van Hoofdgroenstructuur naar een andere bestemming.

Bijvoorbeeld voor bedrijven, ondernemers, projectontwikkelaars of dergelijke worden duizenden vierkante meters Hoofdgroenstructuur gewijzigd naar o.a. een woonbestemming, zodat er op gebouwd kan worden.

Recent voorbeeld is de vaststelling van het bestemmingsplan Norbartlaan d.d. 5 juni 2024:

Perceel D 10239 Norbartlaan

1817 m²

Volledig Hoofdgroenstructuur

Perceel D 10240 Norbartlaan

4615 m²

Gedeeltelijk Hoofdgroenstructuur en gedeeltelijk bebouwing

Perceel D 3298 Meidoornlaan

2425 m²

Feitelijk groen

Waardoor er 3783 m² groen / onverhard verdwijnt.

En er een toename komt van 3783 m² voor bebouwing, verharding en parkeerplaatsen.

M.a.w. als het wijzigen van Hoofdgroenstructuur naar een woonbestemming minimale tot geen negatieve effecten en/of nadelige gevolgen heeft, dan heeft het wijzigen van de door ons gekochte plantsoengronden (privé tuinen) naar een woonbestemming op geen enkele manier negatieve effecten en/of nadelige gevolgen.

EN

Het wijzigen van de bestemming van de door ons gekochte plantsoengronden (privé tuinen) naar een woonbestemming heeft geen negatief effect en/of nadelige gevolgen voor Roosendaal Natuurstad. Roosendaal Natuurstad, een groene en duurzame stad, gaat over de inrichting van straten en gebieden. Het gaat over openbare ruimtes en niet over privé tuinen.

EN

Het wijzigen van de bestemming van de door ons gekochte plantsoengronden (privé tuinen) naar een woonbestemming past in de omgevingsvisie De verbonden stad.

—> *Stad van de menselijke maat*

Dit gaat o.a. over openbare ruimtes en voorzieningen. Dit gaat niet over privé tuinen.

—> *Balans tussen mens en natuur*

Dit gaat over openbare ruimtes. Dit gaat niet over privé tuinen.

—> *Ruimte voor talent en ondernemerschap*

Dit gaat o.a. over bedrijven(locaties), ondernemerschap en economie. Dit gaat niet over privé tuinen.

Overkoepelende opgaven:

—> *Inspelen op extra groei* gaat niet over privé tuinen

—> *Inzetten op klimaatregelen en positieve gezondheid* gaat niet over privé tuinen

—> *Werken aan een inclusieve stad* gaat niet over privé tuinen.

EN

... ..

Het eigendomsrecht is een grondrecht en dat dient zoveel mogelijk beschermd te worden.

Door verkoop van de plantsoengrod is het eigendom overgegaan van de gemeente Roosendaal naar de inwoners.

EN

De wetgever streeft nadrukkelijk naar een basisrecht op een erf en daarmee op vergunningsvrije bouwmogelijkheden.

—> De wetgever gaat er primair vanuit dat iedereen recht heeft op het gebruik als erf van zijn perceel.

—> Het uitgangspunt is dat het gehele perceel bij een hoofdgebouw in beginsel als erf kan worden aangemerkt.

—> De feitelijke actuele situatie is leidend, volgens meerdere uitspraken Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Én doordat:

—> Het verbod op het gebruik als erf verstreckende gevolgen heeft

—> Door het wegbestemming van het vergunningvrij bouwen feitelijk een gebod ontstaat op het normale gebruik als tuin.

Heeft de Afdeling aangegeven:

—> Dat het niet een eenvoudig generiek verbod mag zijn en dat het goed gemotiveerd moet worden waarvoor een dergelijke beperking noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening.

EN

De feitelijke actuele situatie is leidend, volgens meerdere uitspraken Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De originele tuinen en de gekochte plantsoengrond zijn door inwoners samengevoegd tot één perceel, volledig omheind door een erfafscheiding van twee meter hoog.

De feitelijke situatie is dan ook dat er sprake is van eenzelfde inrichting en wijze van gebruik van de originele tuin (Wonen1) én de gekochte plantsoengrond (Groen).

Een privé tuin, een intieme zone die inwoners 'thuis' noemen.

Erf

Definitie, zoals deze staat in het Bor:

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijke opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Enkele voorbeelden.:

Uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2013:CAO146, 15 mei 2013:

In het Bor is bepaald dat een bijbehorend bouwwerk zich op hetzelfde perceel moet bevinden als het hoofdgebouw. In het Bor en de daarbij horende bijlagen ontbreekt echter een definitie van wat onder het begrip perceel moet worden verstaan. Beide percelen worden gebruikt en zijn ingericht als één perceel, ondanks dat het afzonderlijk naast elkaar gelegen kadastrale percelen zijn.

Gelet op de feitelijke en actuele situatie moeten de percelen dan ook als één geheel worden aangemerkt, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de bij het BOR behorende bijlage II.

Uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS2016:677, 16 maart 2016:

In het Bor en de daarbij horende bijlagen ontbreekt een definitie van wat onder het begrip perceel moet worden verstaan.

Het is niet van belang dat de gronden niet dezelfde bestemming hebben. Evenmin is bepalend dat het twee kadastrale percelen betreft.

De feitelijke actuele situatie, waaronder de inrichting en wijze van gebruik van de gronden, is voor de vraag of het gaat om hetzelfde perceel van belang.

Conclusie (volgens [schenkeveldadvocaten.nl](https://www.schenkeveldadvocaten.nl)), n.a.v. uitspraak Raad van State:

Of sprake is van 'hetzelfde' perceel en of sprake is van een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 4 van bijlage II van het Bor, is de feitelijke actuele situatie van belang.

Daarvoor moet gekeken worden naar de inrichting en wijze van gebruik van de gronden. Dat percelen verschillende bestemmingen hebben of dat het gaat om verschillende kadastrale percelen speelt daarbij geen rol.

<https://www.jurable.nl/blog/2019/02/20/hetzelfde-perceel/>

Bij het bepalen of iets behoort tot “hetzelfde perceel” is niet doorslaggevend wat de kadastrale indeling is, maar wat de feitelijke actuele situatie is.

Gekeken moet worden hoe de grond is ingericht, en wat feitelijk gebruikt wordt ten behoeve van het hoofdgebouw.

Uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2018:1039, 28 maart 2018

Het begrip perceel is niet gedefinieerd in het Bor. Voor beantwoording van de vraag of de kadastrale percelen als één perceel in de zin van het Bor moeten worden aangemerkt is de feitelijke actuele situatie van belang, waaronder de inrichting en zijn van gebruik van de gronden.

Uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2018:3617, 7 november 2018

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, zie de uitspraak van 28 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1039, is, voor beantwoording van de vraag of kadastrale percelen als één perceel in de zin van het Bor moeten worden aangemerkt, de feitelijke actuele situatie van belang, waaronder de inrichting en wijze van gebruik van de gronden.

EN

... ..

In verschillende visie- en beleidsdocumenten van de gemeente Roosendaal staat o.a. het volgende:

- > De gemeente hanteert het principe; Ja, tenzij
- > Uitnodigen, samenwerken en regisseren in plaats van voorschrijven.
- > Ruimere en flexibeler bestemmingsplannen en regelgeving minimaliseren, om de samenleving de ruimte te geven om te investeren in de eigen woonomgeving.
- > De gemeente Roosendaal zet zich in voor een optimaal woon-, werk- en leefklimaat voor haar inwoners
- >

In de bestemmingsplannen zijn de openbare ruimtes (het openbaar gebied) vertaald naar o.a. de bestemming Groen, Verkeer en Water.

De bestemming Groen is bijvoorbeeld bedoeld voor de volgende openbare functies / voorzieningen:

- > Beplantingen;
- > Bermen;
- > Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor de instandhouding van cultuurhistorische waarden
- > Evenementen, zoals kermis, weekmarkt, braderie, vrijmarkt, antiekmarkt e.d.;
- > Standplaatsen voor ambulante handel;
- > Geluidswerende voorzieningen;
- > Speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- > Voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, wegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins;
- > Watergangen en andere waterpartijen en daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers.
- >

Bij de openbare bestemmingen, zoals Groen en Verkeer, staat er dan ook een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar de bestemming Wonen (voor privé en woondoeleinden).

Wijzigingsbevoegdheid van Groen naar Wonen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', al dan niet met de aanduiding 'garages' en/of 'Tuin', teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en/of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik

Wijzigingsbevoegdheid van Verkeer naar Wonen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en/of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik

De bestemming Groen, een openbare bestemming, mag niet gebruikt worden voor privé en woondoeleinden

Er zijn meerdere uitspraken waarin wordt aangegeven dat gronden met de bestemming 'Groen' niet bedoeld zijn voor privégebruik als tuin, maar voor openbaar groen met een publieke functie.

Zie o.a. ECLI:NL:RBNNE:2023:3686.

Tevens is uit juridisch onderzoek gebleken dat de bestemming Groen, een openbare bestemming, niet gebruikt mag worden voor privé- en woondoeleinden.

Om de plantsoengrond te kunnen gebruiken als privétuin dient de bestemming gewijzigd te worden naar Wonen¹.

Dit wordt bevestigd door de volgende uitspraak: ECLI:NL:RBMNE:2019:3269

(<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBMNE:2019:3269>), zie o.a. beoordeling 3.1 t/m 3.5 en 3.8 a en b.

En zie bijvoorbeeld ook het artikel <https://www.avdw.nl/actualiteiten-1/nieuwsbrief/nieuwsbrief:een-tuin-met-de-bestemming-groen.htm>.

Het gaat erom, aldus de rechtbank, of het gebruik van de tuin toegestaan was onder de bestemming "groen". De gemeente verkeerde aanvankelijk zelfs in de veronderstelling dat de bestemming "groen" het gebruik als tuin toestond en pas na het inwinnen van extern deskundig advies bleek dat die veronderstelling onjuist was.

Maar zie bijvoorbeeld ook het artikel Kopen van snippergroen niet zonder risico's d.d. 28 maart 2023 op www.verjaringsadvocaat.nl

Strijd met bestemmingsplan

Gemeentegrond die door particulieren in gebruik is heeft formeel een andere bestemming.

Door verkoop van de grond aan de gebruiker is het probleem qua eigendomsverhoudingen opgelost. Het gebruik in strijd met het bestemmingsplan blijft dan voortduren.

Tevens heeft onze jurist het volgende doorgegeven: *Formeel is het openbaar groen, hoe raar het ook klinkt dat staat het gebruik als tuin niet toe.*

Voorbeelden van andere gemeenten waaruit blijkt dat de bestemming Groen niet gebruikt mag worden voor privé en woondoeleinden:

Nota uitgifte snippergrond, gemeente Katwijk

Het gebruik van deze gronden voor prive 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.

Verkochte stukje snippergroen krijgen de juiste bestemming, gemeente Stichtse Vecht

De nieuwe eigenaren gebruiken de gronden als tuin. Maar deze gronden hebben nog steeds de (openbare) bestemming Groen of Verkeer. Deze openbare bestemmingen horen niet bij particuliere gronden en beperken de eigenaren in hun mogelijkheden om de grond te gebruiken als tuin.

Bestemmingsplan Snippegroen Haaksbergen dorp

Doel van aanpassing van de bestemming is dat het snippegroen als tuin gebruikt kan worden.

Nieuw beleid snippergroen, gemeente Meppel

Tuin (lichtgroen) en wonen (geel) zijn bestemmingen voor prive doeleinden, wonen kent uitgebreidere mogelijkheden dan tuin.

Verkeer en verblijf (grijs) en groen (groen) zijn openbare bestemmingen. Binnen de bestemming verkeer en verblijf en ook in groen is het gebruik of inrichting als tuin en wonen (woondoeleinden) niet toegestaan.

Bij verkoop van openbaar groen voor het vergroten van de tuin blijft de inrichting en het gebruik dus strijdig met de bestemming.

Beleidsnotitie snippergroen gemeente Vijfheerenlanden

Als de groenstrook gekocht wordt en op dat moment gebruikt wordt in strijd met het bestemmingsplan/omgevingsplan, dan houdt de verkochte groenstrook na verkoop voorlopig de betreffende bestemming. De huidige bestemming wordt opgenomen in de koopovereenkomst. De koper(s) kunnen zelf een aanvraag indienen voor het aanpassen van de bestemming. De gemeente gedooft dat de koper de groenstrook na aankoop gebruikt in strijd met het bestemmingsplan/omgevingsplan. De gemeente treedt niet op tegen het vooralsnog strijdige gebruik

Bestemmingsplan "Snippergroen Teylingen" gewijzigd vastgesteld

In 2019 is het project 'Oneigenlijk gebruik gemeentegrond' gestart in de gemeente Teylingen. Dit project 'oneigenlijk grondgebruik' geeft aanleiding om van 141 locaties binnen Teylingen, de ter plaatse geldende bestemming te voorzien van passende bestemming die aansluit bij de eigendomssituatie.

www.oude-ijsselstreek.nl/verkoop-openbaar-groen

Als de bestemming van de grond bij aankoop nog niet overeenkomt met het gebruik als tuin, dan spannen wij ons in om dit bij de eerstvolgende herziening te actualiseren.

—> Uitvoeringsnota verkoop openbaar groen Gemeente Oude IJsselstreek

Bestemming

Op het moment van verkoop van snippergroen zal de betreffende strook de bestemming "groen" of "verkeers- en verblijfsdoeleinden" hebben. De gemeentegrond zal worden verkocht met de geldende bestemming met vermelding dat de bestemming op termijn zal worden herzien naar "tuin" of "wonen".

EN

... ..

De gemeente Roosendaal wil een betrouwbare en gastvrije gemeente zijn, prioriteit 1 van de gemeente Roosendaal.

*Inwoners en organisaties moeten kunnen rekenen op hun gemeente.
Zij willen een betrouwbare gemeente die luistert, uitlegt, duidelijk is en haar beloftes nakomt.
Onze inwoners, ondernemers en partners zijn immers degenen waar het om draait, het gaat om hun behoeften, ervaringen en verwachtingen...
Hun wensen staan centraal; we bewegen mee en stellen ons innovatief op.
Wij willen een partner zijn die luistert, meedenkt en beleid maakt mét mensen in plaats van over mensen.*

*We leveren kwaliteit
Onze dienstverlening is betrouwbaar en we komen onze afspraken na.*

Als gemeente komen wij onze beloftes na.
Uitspraak Evelien van der Star, filmpje Wat gaan wij doen voor Roosendaal

*In de gemeente Roosendaal kunnen inwoners, ondernemers en instellingen erop rekenen dat de lokale overheid samen met hen optrekt. Zij kunnen rekenen op een betrouwbare gemeente; als dienstverlener, als partner, als vergunningverlener, als uitkeringsvertrekker en als beleidsmaker.
Zij verdienen een partner die luistert, uitlegt, duidelijk is en haar afspraken nakomt.
We maken dingen mogelijk waar het kan; maatwerk is daarbij het uitgangspunt.*
Jaarstukken 2023, jaarverslag

Kernwaarden van de gemeente Roosendaal —> 'De ander centraal'
En bij alles wat we doen stellen we de ander centraal.
Zie www.werkenvoorroosendaal.nl

We zijn goed bereikbaar en benaderbaar en onze medewerkers denken constructief en met een open houding mee.
We geven vertrouwen aan onze inwoners, ondernemers en partners en spelen in op hun behoeften; de leefwereld en de ideeën voor de eigen buurt of eigen dorp zijn hierin leidend.
Zie Jaarstukken 2023, jaarverslag

Onze medewerkers zijn ambassadeurs voor onze gemeente en regelgeving en denken mee in oplossingen en mogelijkheden voor onze inwoners en ondernemers.

Zie uitvoeringsprogramma VTHV 2024 (vergunningen, toezicht, handhaving en veiligheid)

EN

... ..

De gemeente Roosendaal wil meer oog hebben voor de menselijke maat.

*De gemeente moet meer oog hebben voor de menselijke maat.
We zijn te streng bij het controleren van de regels. Dat kan anders. We moeten als gemeente meer kijken naar wat er met de regels bedoeld wordt, in plaats van alleen maar te 'roepen' dat iets volgens de regels niet mogelijk is.*

Zie nota Koersvast Samen op reis naar 2040 d.d. [september 2024](#)

EN

... ..

Welwillend omgaan met verzoeken tot legalisatie.

Motie CDA, VLP, Burgerbelangen Roosendaal en PvdA - Handhavingsbeleid snippergroen, waarin o.a. staat:
Daarbij de verwachting is gewekt dat aangekocht snippergroen de bestemming 'Wonen' zou krijgen, wat echter nooit is gebeurd.

Er is dan ook o.a. aan het college verzocht: *Welwillend om te gaan met verzoeken tot legalisatie*
Deze motie is aangenomen

EN

... ..

Omgevingswet, in werking getreden op 1 januari 2024

De Omgevingswet zet gebruikers (inwoners) centraal én beoogt meer flexibiliteit te bieden.
Het doel van de Omgevingswet is meer ruimte voor maatwerk, minder regels, minder onderzoekslasten en heldere toetsingskaders.

EN

... ..

WAT ALS...

Wat als... het raadsbesluit d.d. 10 juni 2015 er niet zou zijn?

Wat als... er in het grondprijsbeleid niet zou staan *Dit gaat ervan uit dat bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan de gronden van een woonbestemming worden voorzien.*

Dan heeft het wijzigen van de bestemming van de door ons gekochte plantsoengronden (privé tuinen) naar een woonbestemming nog steeds geen negatief effect en/of nadelige gevolgen.

En dan is het wijzigen van de bestemming van de door ons gekochte plantsoengronden (privé tuinen) naar een woonbestemming nog steeds mogelijk en niet in strijd met de wet- en regelgeving.

Zie informatie bij 'Stap 3: betekenis gewekte vertrouwen

Het wijzigen van de bestemming van de door ons gekochte plantsoengronden (privé tuinen) naar een woonbestemming heeft **geen** negatief effect en/of nadelige gevolgen.

Er zijn **geen** zwaarder wegende belangen en er zijn **geen** concrete bedreigde belangen van enige betekenis.

Tevens is het **niet** in strijd met de wet- en regelgeving.