

MEMO SNIPPERGROEN (v21 april 2025)

Aanleiding van deze Memo: Directe aanleiding is de door de gemeenteraad op 10 oktober 2024 aangenomen motie "Handhavingsbeleid Snippergroen".

Inhoudsopgave:

- A. Feiten
- B. Analyse oorzaak en analyse scope onderzoek
- C. Definiëren scope van het onderzoek
- D. Beoordeling toezegging snippergroen door stadsadvocaat
- E. Compensatie
- F. Lijst van 180 verkopen in de periode 2015 tot en met 2020
- G. Spreadsheet 19 (adressen van het zogenaamde inwonersteam snippergroen)
- H. Norbartlaan ■
- I. Van plantsoen naar tuin ?
- J. Advies

A. Feiten:

1. De gehanteerde prijs voor snippergroen bedroeg voor 10 juni 2015 € 205 m2
2. In de commissievergadering van 13 mei 2015 geeft de voormalige wethouder het volgende aan t.a.v. het navolgende raadsbesluit van 10 juni 2015:
"ik vind zelf ook dit een redelijke prijs voor plantsoengrond, zeker omdat het een woonbestemming krijgt"
"En met een bedrag van € 160 per vierkante meter gaan we toch 22% naar beneden. En waarom geen € 10,00? Waarom geen € 20,00? Nou als de plantsoengronden overgenomen worden, dan wordt dat in het bestemmingsplan 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."
3. Raadsbesluit van 10 juni 2015 (BIJLAGE1 met als onderwerp Grondprijsbeleid bevat als beslispunt 3 de volgende tekst:
"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 eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan de gronden van een woonbestemming worden voorzien."
4. Raadsbesluit van 14 juli 2016 (BIJLAGE 2):
"Besluit:
 1. De notitie Verbindend Groen vast te stellen
 2. De grondprijs voor plantsoengrond te verlagen tot € 89/m2
 3. De opbrengsten vanuit verkoop plantsoengrond over te hevelen naar bestemmingsreserve OOR.
 4. Inwoners die sinds de vorige prijsdaling voor plantsoengronden in maart 2015 gronden hebben gekocht te compenseren voor het verschil tussen de gehanteerde m2 prijs en de nu voorgestelde m2 prijs vanuit de Bestemmingsreserve OOR.
 5. Bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen"
5. Raadsmededeling 17 maart 2020 met zaaknr: 236076 (BIJLAGE 3) intrekken van de kaders voor de verkoop van plantsoengrond per 1 mei 2020. Consequentie vanaf 1 mei 2020 van het beleid om geen snippergroen meer te verkopen.
6. In de periode tussen 10 juni 2015 en 31 december* 2020 zijn er 180 verkopen geweest van snippergroen (bron bestanden op netwerk medewerkster verkoop), BIJLAGE 8;
7. Het merendeel van de kopers in de periode 2015 t/m 31 december 2020 (de exacte datum is nog niet achterhaalt, maar iig vanaf 2016) heeft een brief gehad met de volgende inhoud:
"Het perceelsgedeelte wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt (inclusief de aanwezige beplanting) en is te gebruiken als tuin."

Volgens de geldende bestemming is het niet toegestaan de aan te kopen grond te bebouwen. Ook de mogelijkheden voor een fysieke erfafscheiding zijn beperkt, tenzij u kiest voor een groene afscheiding bestaande uit beplanting. Raadpleeg daarom vooraf het bestemmingsplan (via www.ruimtelijkeplannen.nl) en check ook of u een omgevingsvergunning nodig heeft (via www.omgevingsloket.nl)."

Bij twijfel kunt u contact opnemen met de gemeente via bouwen@roosendaal.nl.

8. Verzoek d.d. 30 juni 2021 (BIJLAGE 4) Portefeuillehouder handhaving

[REDACTED]:

"Er zijn nieuwe ontwikkelingen in het dossier rondom snippergroen. Het is van belang dat het college een goed beeld krijgt van deze ontwikkelingen voordat we gaan handhaven. Mijn verzoek is elke vorm van handhaving op het, door de gemeente verkochte, snippergroen van particulieren aan te houden. Dat betreft dus snippergroen dat verkocht is aan particulieren door de gemeente en bij tuinen gevoegd is waarop mensen onrechtmatig bouwwerken geplaatst hebben. Graag aanhouden tot 1 september of tot nader order."

9. Na het verzoek onder 4 van de Portefeuillehouder is de handhaving tot heden (datum van deze notitie) niet weer opgepakt aldus Handhaving.**

10. De gemeenteraad heeft op 19 september gestemd over de motie 3 "handhavingsbeleid snippergroen", waarbij de stemmen staakten (16-16). Vooraf aan de stemming gaf wethouder [REDACTED] namens het college het volgende mee:

"Ik spreek namens het college ook echt wel met klem uit dat deze motie niet moet worden aangenomen, hij is niet uitvoerbaar. Wij achten hem niet uitvoerbaar. (...) als hij wordt aangenomen achten wij hem niet uitvoerbaar."

11. De gemeenteraad heeft op 10 oktober 2024 opnieuw gestemd over de motie 3 "handhavingsbeleid snippergroen". De motie werd aangenomen (17-16).

12. Een groep van 19 mensen die zich bij monde van met name één inwonerster het meest van zich laten horen onder de naam "inwonersteam snippergroen" (BIJLAGE 5) is opgenomen in bijgevoegde spreadsheet met de naam Spreadsheet 19 adressen (BIJLAGE 6), hierna: "Spreadsheet 19".

13. De motie "handhavingsbeleid snippergroen" (BIJLAGE 7) ziet op de handhavingsgevallen in de periode 2015-2020 en bevat het volgende dictum:

"Verzoekt het college:

- 1. Naast het uitvoeren van het nieuwe beleid ook aandacht te hebben voor inwoners die eerder legaal snippergroen hebben aangekocht,*
- 2. Voor zover die inwoners een bouwwerk aanwezig hebben dat niet in de bestemming past coulant om te gaan met handhaven, en welwillend om te gaan met verzoeken tot legalisatie,*
- 3. Hierbij oog te hebben voor de omstandigheden van het specifieke geval en dus maatwerk toe te passen,*
- 4. In situaties waarin een bouwwerk niet toelaatbaar wordt geacht dit standpunt goed toe te lichten aan de betrokkene en actief mee te denken richting een alternatieve oplossing."*

14. Het reglement van orde van de gemeenteraad van Roosendaal definieert een motie als:

"motie: korte en gemotiveerde verklaring over een onderwerp waardoor een oordeel, wens of verzoek wordt uitgesproken;"

*(aanvragen van voor 1 mei 2020 werden nog afgehandeld);

**Motief om de handhaving on hold te zetten en eventuele vervolgstappen zijn voor steller van deze memo, per e-mail is op 9 december 2024 geantwoord." Wat ik me nog herinner is dat de burgemeester ons destijds de opdracht heeft gegeven om de procedure 'on hold' te zetten omdat er, vanuit de VLP, raadsvragen waren gesteld. Er waren namelijk klaarblijkelijk veel bewoners die raadsleden hadden benaderd over deze kwestie. Dat ging dan met name, als ik me niet vergis, over de gebruiksbepalingen (of een eventuele aanpassing daarvan) van het bestemmingsplan. Er is nimmer een vervolg geweest omdat er nooit een definitief standpunt is ingenomen over deze kwestie. Meer kan ik je hier niet over vertellen helaas."

B. Analyse oorzaak en analyse scope onderzoek

b.1 uitspraken wethouder 13 mei 2015 en raadsbesluit 10 juni 2015

Deze uitspraken en het raadsbesluit worden gezien als de oorzaak en (gehanteerd) als het belangrijkste argument om kort gezegd op te roepen om coulant om te gaan met handhavingszaken en welwillend om te gaan met verzoeken om legalisatie op door de gemeente verkocht snippergroen in de periode 2015-2020.

b.2 de motie 3 handhavingsbeleid snippergroen van 10 oktober 2024

De motie richt zich op de periode 2015-2020 en de verwachtingen die zijn gewekt dat aangekocht snippergroen de bestemming "Wonen" zou krijgen wat nooit gebeurd is*.

De motie beperkt zich tot aanwezige bouwwerken die niet in de bestemming passen op aangekocht snippergroen in de periode 2015-2020. En roept daarvoor kort gezegd op tot coultance handhaven en welwillend om gaan met verzoeken tot legalisatie (Om in dat kader onder punt 3 en 4 van de motie een aantal extra zorgvuldigheden te formuleren).

*noot: de motie stelt dat dit nooit gebeurd is. Dat is niet juist, in die zin dat in negen gevallen de bestemming wel is gewijzigd naar wonen (van de 59 situaties waarin het bestemmingsplan inmiddels na de verkoop is gewijzigd).

b.3. Beperkt het raadsbesluit van 14 juli 2016 de scope verder ?

Gesteld zou kunnen worden dat het raadsbesluit van 14 juli 2016 (prijsverlaging snippergroen naar € 89) de scope verder beperkt. Immers de uitspraken van de wethouder in de commissie van 13 mei 2015 en de formulering van het raadsbesluit van 10 juni 2015 leggen een directe koppeling tussen de prijs van € 160 en de wijziging van de bestemming in een woonbestemming bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan. Het motief van het raadsbesluit van 14 juni 2016 zat dan weer niet in het compenseren vanwege de toezegging, maar in een prijsverlaging om uiteindelijk meer snippergroen te verkopen.

Daarover is naar aanleiding van het advies van de stadsadvocaat d.d. 2 januari 2025 nog telefonisch overleg geweest wat geresulteerd in onderstaande reactie van de stadsadvocaat:

"Wij spraken elkaar vanmiddag telefonisch over deze kwestie. Wij spraken onder meer over de motie die aangenomen is op de raadsvergadering van 10 oktober 2024 die oproept om coulant om te gaan met handhaven en welwillend om te gaan met verzoeken tot legalisatie bij inwoners die een bouwwerk aanwezig hebben dat niet in de bestemming past. In deze motie wordt ook verwezen naar "de verwachting [die] is gewekt dat aangekocht snippergroen de bestemming 'Wonen' zou krijgen, wat echter nooit is gebeurd". De toezegging omtrent de toekomstige woonbestemming is destijds gedaan in relatie tot de toenmalige grondprijs van € 160,00 (de wethouder zei bijvoorbeeld: "ik vind zelf ook dit een redelijke prijs voor plantsoengrond, zeker omdat het een woonbestemming krijgt").

Later is de grondprijs verlaagd naar € 89 per vierkante meter. Ik begreep dat die prijs in meer of mindere mate als marktconform voor snippergroen zonder verwachting van een woonbestemming mag worden beschouwd. Gelet daarop zullen de eigenaren die gronden aangekocht hebben voor € 89,- naar verwachting meer moeite hebben om met succes te betogen dat zij erop vertrouwd hebben dat de gronden een woonbestemming zouden krijgen dan de mensen die gronden hebben aangekocht voor € 160,-. Dit zou aanleiding kunnen zijn om - ter uitvoering van de aangenomen motie - eerder coultance te betrachten ten opzichte van de eigenaren die gronden voor €160 hebben gekocht dan ten opzichte van de eigenaren die € 89,- hebben betaald voor de grond. Volledigheidshalve benoemen wij nog wel dat de gedane toezegging geen betrekking heeft op handhaving en dat de toezegging daarom wat ons betreft geen aanleiding vormt om af te zien van handhavend optreden jegens particulieren die in strijd met het

bestemmingsplan bouwwerken gerealiseerd hebben op het aangekochte snippergroen.”

C. Definiëren scope van het onderzoek

Kort gezegd zou je kunnen spreken van:

- een harde demarcatie: De toezegging is uitgewerkt bij de eerstvolgende bestemmingsplan herziening. Advies stadsadvocaat. (in 121 van de 180 gevallen heeft er nog geen reguliere bestemmingsplanwijziging na de verkoop plaatsgevonden).
- een zachtere demarcatie: Door de prijsverlaging naar € 89 wordt het voor eigenaren die gronden aangekocht hebben voor € 89,- naar verwachting moeilijker om een succesvol beroep op het vertrouwensbeginsel te doen. Zie bovenstaande reactie stadsadvocaat. (Van de 180 zaken zijn er “slechts 27” die voor € 160/m² hebben gekocht. Die 27 zijn naar aanleiding van het besluit van 14 juli 2016 allen gecompenseerd voor het verschil tussen de € 160 en € 89).

D. Beoordeling toezegging snippergroen door stadsadvocaat (BIJLAGE 9 memo 2 jan. 2025)

De uitspraken van de wethouder in de commissie (feiten A2) en het raadsbesluit (feiten A3) zijn door de stadsadvocaat beoordeeld aan de hand van het stappenplan van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Die beoordeling is hieronder integraal opgenomen:

“ 3 TOEPASSING STAPPENPLAN OP CASUS

Toezegging over wijziging bestemming

- 3.1 *Wij menen dat zowel met de uitlating van de wethouder tijdens de commissievergadering van 13 mei 2015 als met het raadsbesluit van 10 juli 2015 apart en in samenhang gezien redelijkerwijs de indruk is gewekt dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan de snippergroengronden van een woonbestemming worden voorzien. Weliswaar is deze uitlating gedaan en dit besluit genomen in een vergadering die niet direct betrekking had op de herziening van het bestemmingsplan, maar de uitlating en het besluit hebben wel concreet betrekking op de situatie van het snippergroen. Dat maakt de uitlating van de wethouder en het raadsbesluit naar onze mening alsnog voldoende concreet om van een toezegging te kunnen spreken. Deze toezegging kan ook aan de raad toegerekend worden, aangezien het besluit van 10 juli 2015 een raadsbesluit betreft en de uitlating van de wethouder gedaan is tijdens de commissievergadering.*
- 3.2 *Wat wij in dit verband wel willen benadrukken is dat deze toezegging zijn uitwerking zal hebben gehad bij het vaststellen van het eerstvolgende bestemmingsplan na de commissie- of raadsvergadering. Als in dit bestemmingsplan in tegenspraak op de gedane toezegging geen woonbestemming toegekend is aan de gronden snippergroen, zou gezegd kunnen worden dat het vertrouwensbeginsel geschonden is. Het komt ons voor dat dit inmiddels een gepasseerd station is, daar waarschijnlijk sinds 2015 al één of meer nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld zijn en kennelijk is daarin geen woonbestemming toegekend aan het snippergroen. Onbekend is ons of bij de vaststelling van het bestemmingsplan (of de daarop betrekking hebbende beroepsprocedure) een beroep op het vertrouwensbeginsel gedaan is en wat de redenen waren waarom uiteindelijk geen woonbestemming aan de gronden is toegekend. Het schenden van dit gerechtvaardigde gewekte vertrouwen had aanleiding kunnen zijn om de particulieren die na de commissievergadering of raadsvergadering snippergroen aangekocht hebben voor € 160,00 per vierkante meter financieel te compenseren. Naar wij hebben begrepen is dat inmiddels ook gebeurd. Naar onze mening is de toezegging inmiddels aldus uitgewerkt.¹⁰*

Geen toezegging over toestaan bouwwerken en niet tot handhaving overgaan

- 3.3 *Wat naar onze mening niet uit de uitspraak van de wethouder of het raadsbesluit afgeleid kan worden, is dat het college welbewust het standpunt ingenomen heeft niet tot handhaving over te zullen gaan met betrekking tot bouwwerken die gerealiseerd zijn op het snippergroen. Het raadsbesluit heeft niet gerept over handhaving en de wethouder heeft het voorbehoud gemaakt dat er op het snippergroen gebouwd kan worden "daar waar het bestemmingsplan het toelaat". Daarmee is naar onze mening niet door de wethouder toegezegd dat bouwwerken op het snippergroen in strijd met de vigerende bestemming toegestaan zijn en niet tot handhaving overgegaan zal worden.*
- 3.4 *De op 10 oktober 2024 aangenomen motie is naar onze mening evenmin een toezegging dat bouwwerken op het snippergroen in strijd met de vigerende bestemming toegestaan zijn en niet tot handhaving overgegaan zal worden. Deze motie roept het college op om coulant om te gaan met handhaven, en welwillend om te gaan met verzoeken tot legalisatie. Daar kan geen welbewuste standpuntbepaling uit afgeleid worden dat er niet tot handhaving overgegaan zal worden. Sterker nog, de motie wekt naar onze mening de indruk dat onderkend wordt dat er wel degelijk handhavend opgetreden kan worden.*
- 3.5 *Naar onze mening hoeft er dus niet afgezien te worden van handhavend optreden jegens particulieren die in strijd met het bestemmingsplan bouwwerken gerealiseerd hebben op het aangekochte snippergroen.*

10 Ter illustratie wijzen wij in dit verband op Hof Amsterdam 18 december 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:4694 wat onderschrijft dat een toezegging een beperkte geldigheidsduur. Wij menen dat dat ook meebrengt dat de eventuele plicht tot compensatie ook in de tijd beperkt is.

Kort samengevat (door steller van deze memo):

- De besluitvorming van 10 juni 2015 en de uitspraken van de wethouder in de commissie van mei 2015 vormen géén juridische legitimatie om tussen 10 juni 2015 en 30 december 2020 af te zien van handhavend optreden tegen hen die illegaal gebouwd hebben op aangekocht snippergroen;
- de toezegging over de wijziging van de bestemming is uitgewerkt, indien er voor het gebied waarin het betreffende perceeltje snippergroen ligt inmiddels een wijziging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Indien er in het kader van de eerstvolgende vaststelling van het bestemmingsplan beroep wordt gedaan op het vertrouwensbeginsel leidt dit of tot een wijziging in de bestemming wonen of kan dit leiden tot een financiële compensatieplicht voor hen die € 160 per m² voor snippergroen hebben betaald.

E. Compensatie

Al degenen die in de periode 10 juni 2015 en 14 juli 2016 gronden hebben aangekocht zijn in die zin gecompenseerd dat zij het verschil tussen de € 160 per m² en € 89 per m² vergoed hebben gekregen. Overigens niet in het kader van een beroep op het vertrouwensbeginsel als in de vorige alinea aangegeven, maar ter uitvoering van beslispunt 4 ("4. Inwoners die sinds de vorige prijsdaling voor plantsoengronden in maart 2015 gronden hebben gekocht te compenseren voor het verschil tussen de gehanteerde m2 prijs en de nu voorgestelde m2 prijs vanuit de Bestemmingsreserve OOR") van het raadsbesluit van 14 juli 2016.

F. Overzicht van 180 verkopen in de periode 2015 tot en met 2020

Bij deze memo is een overzicht opgenomen van de 180 verkopen in de periode 2015 t/m 2020. Op het overzicht bevinden zich 27 verkopen die € 160 per m² snippergroen hebben betaald, deze zijn **geel** gearceerd weergegeven. Deze verkopen zijn – op één na – ook gelegen in de periode tussen de twee raadsbesluiten 10 juni 2015 en 14 juli 2016.

Deze 27 adressen vallen logischerwijze mogelijk* binnen de hierboven geformuleerde zachtere demarcatie waarop de motie van 10 oktober 2024 betrekking zou dienen te hebben. De motie spreekt zelf van de periode 2015-

2020, maar als hierboven uiteengezet beperkt het raadsbesluit van 14 juli 2016 mogelijk de scope. Op 6 van de 27 adressen wonen inmiddels nieuwe eigenaren, deze zijn op het overzicht in **paars** weergegeven.

*mogelijk: zie hier boven onder **C**, beknopt gezegd is de periode relevant (10 juni 2015 t/m 14 juli 2016), de betaalde prijs dient € 160 te zijn en er dient sprake te zijn van illegale bouw.

G. Spreadsheet 19* (adressen van het zogenaamde inwonersteam snippergroen)

* (Spreadsheet 19 is een tabel met de adressen van "inwonersteam snippergroen" met daarop wat **bouwstenen** van handhaving, grondzaken, vergunningen en steller over die adressen. In het kader van het gelijkheidsbeginsel is wel interessant om te constateren dat 6 overtredingen daar als gevolg van aanschrijvingen reeds zijn gestaakt, op een aantal zaken geen actie nog is ondernomen en op een aantal zaken weliswaar actie is ondernomen maar na het on-hold zetten van de handhaving niet is voortgezet).

Beoordeling bij een zachtere demarcatie:

De adressen behorende tot spreadsheet 19 (zie feiten onder A 11) zijn op het overzicht van 180 adressen in **rode tekst** weergegeven. Er zijn twee adressen die binnen de scope vallen als we uit gaan van de hierboven geformuleerde zachtere demarcatie, te weten Norbartlaan ■ en Norbartlaan ■. De Norbartlaan ■ is inmiddels in eigendom van nieuwe eigenaren.

Kortom vanuit juridische optiek is er dan 1 adres (Norbartlaan ■) dat verder onderzocht kan worden of deze nog aanspraak kan maken op de toezegging dat het betreffende perceeltje bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan een woonbestemming krijgt*.

*de toezegging betekent niet dat er specifiek voor één perceeltje op verzoek een bestemmingsplan wordt gewijzigd, wat er in het raadsbesluit van 10 juni 2015 staat is:

"Dit gaat ervan uit dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan de gronden van een woonbestemming worden voorzien."

De andere 17 adressen op de Spreadsheet 19 hebben allen € 89 per m² betaald. Er wordt door de steller van deze memo vanuit juridische optiek bij het hanteren van de zachtere demarcatie geen reden gezien om met deze 17 adressen anders om te gaan dan met de overige adressen op het overzicht van 180 en zelfs niet ten opzichte van adressen van voor 2010 of na 2015. De toezegging (die overigens juridisch niet op handhaving ziet) is gekoppeld aan de prijsstelling van € 160,-

Beoordeling harde demarcatie

In 121 van de 180 gevallen is er nog geen nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan vastgesteld. In dat geval geldt de toezegging dus nog voor deze 121 gevallen. In een aantal gevallen is de grond inmiddels doorverkocht en zou de toezegging niet meer van toepassing zijn.

Indien we inzoomen op de lijst van 19 is er in een drietal gevallen het bestemmingsplan inmiddels gewijzigd zonder dat de bestemming in wonen is veranderd. In een geval is de woning inmiddels verkocht. Kortom in 15 gevallen is de toezegging nog niet uitgewerkt.

H. Norbartlaan

Voor Norbartlaan zijn blijkens het Omgevingsloket regels op de kaart de volgende planologische regimes geldend:

1. Omgevingsplan - Gemeente Roosendaal In werking vanaf 24-04-2024
2. Paraplubestemmingsplan Wonen Bestemmingsplan - Gemeente Roosendaal Vastgesteld 04-04-2024
3. Burgerhout Bestemmingsplan - Roosendaal Onherroepelijk 24-09-2013

Uitgaande van de harde demarcatie kan aan de toezegging nog steeds rechten worden ontleend, namelijk dat bestemming bij de eerstvolgende herziening wordt gewijzigd in wonen.

Aan de uitspraken in de commissie en het raadsbesluit (zie feiten A2 en A3), in samenhang met het advies van de stadsadvocaat onder (zie D bijv. de laatste alinea) zijn qua handhaving geen rechten te ontleen.

Hoewel qua toezegging niet direct relevant toch wat betreft handhaving het volgende. Voor de Norbartlaan is een bezwaarschriftprocedure gevolgd resulterend in een beslissing op bezwaar d.d. 14 september 2020, die op 22 oktober 2020 is toegezonden zaaknummer: 264373/416-20). De bezwaren werden ongegrond geoordeeld en tegen de beslissing op bezwaar is geen beroep ingesteld. De beslissing op bezwaar d.d. 14 september is daarmee onherroepelijk. Op 17 februari 2021 (kenmerk HH: 2017HH0505) is er herinneringsbrief gestuurd om de overtredingen voor 1 april ongedaan te maken. Zeer vermoedelijk heeft er daarna vanuit handhaving geen vervolgactie meer plaats gevonden omdat de handhavingdossiers met de e-mail van de burgemeester op 30 juni 2021 zijn stilgelegd en daarna ook niet meer zijn opgestart.

De zitting van de commissie voor de bezwaarschriften (opname) is afgeluisterd. De aangevraagde omgevingsvergunning is getoetst aan de vigerende bestemming (groen), qua aanwezige bestemming juridisch logisch. Een toets aan de bestemming tuin - die is niet uitgevoerd want niet van toepassing - had vermoedelijk tot een andere uitslag geleid.

Tijdens de commissie van de bezwaarschriften werd namens de gemeente aangegeven dat er:

- a. als vaste beleidslijn gehanteerd wordt dat er op verkocht snippergroen geen bouwwerken - met uitzondering van een erfafscheiding tot 2 meter, bij voorkeur een groene erfafscheiding - worden toegestaan;
- b. qua communicatie bij de aanbiedingsbrief van de verkoop van snippergroen eenduidig wordt aangegeven dat er niet op het verkochte snippergroen mag worden gebouwd, waarbij er op de zitting werd geciteerd uit de aanbiedingsbrief van de Norbartlaan (de bezwaren van de Norbartlaan en werden tegelijkertijd op de zitting behandeld).

Ook in de aanbiedingsbrief aan de eigenaar van Norbartlaan staat de volgende tekst:

"Het perceelsgedeelte wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt (inclusief de aanwezige beplanting) en is te gebruiken als tuin."

Volgens de geldende bestemming is het niet toegestaan de aan te kopen grond te bebouwen. Ook de mogelijkheden voor een fysieke erfafscheiding zijn beperkt, tenzij u kiest voor een groene afscheiding bestaande uit beplanting. Raadpleeg daarom vooraf het bestemmingsplan (via www.ruimtelijkeplannen.nl) en check ook of u een omgevingsvergunning nodig heeft (via www.omgevingsloket.nl).

Bij twijfel kunt u contact opnemen met de gemeente via bouwen@roosendaal.nl."

Beide punten zijn ook besproken in de commissie (punt b werd niet tegengesproken) over punt a werd uitsluitend een ander voorbeeld genoemd uit de jaren tachtig. Een en ander resulteerde in een ongegrond bezwaar en een onherroepelijk besluit.

Conclusie: juridisch leidt dat hier tot de situatie dat er niet afgezien hoeft te worden van (verder) handhavend optreden. Dit wordt eerst anders indien er zicht is op legalisatie bij een eerstvolgende bestemmingsplan/omgevingsplan wijziging. Daarvan is nu geen sprake. Ook zijn de eigenaren op het moment dat het snippergroen hen te koop werd aangeboden er schriftelijke expliciet op gewezen dat er op de geldende bestemming niet gebouwd mocht worden.

I. Van plantsoen naar tuin?

De bekeken koopovereenkomsten uit het overzicht van de 180 verkopen (tussen 2015 en 2020) geven aan dat we “plantsoengrond” verkopen. Waarna in de bekeken akten nagenoeg altijd staat dat koper het verkochte gaat gebruiken als tuin.

Publiekrechtelijk komt in bestemmingsplannen het begrip plantsoengrond niet voor. Het begrip Tuin is wel een gehanteerde bestemming in bestemmingsplannen. Afhankelijk van het betreffende bestemmingsplan zal het begrip Tuin doorgaans ander en ruimere (gericht op het individuele gebruik als privé-eigendom) bebouwingsmogelijkheden bieden dan bijvoorbeeld Groen.

Publiekrechtelijk verandert de bestemming (uiteraard) niet door de verkoop. De bestemming Groen blijft bij verkoop van snippergroen bijvoorbeeld de bestemming Groen. Werkelijkheid en regel gaan naar de verkoop uiteen lopen. De regel zegt (openbaar) Groen en feitelijk wordt het door de koper bij de tuin getrokken, hetgeen voor wat het waard is in de leveringsakten ook al wordt aangekondigd.

In de praktijk is gebleken dat deze frictie tussen publiekrechtelijke regel en werkelijkheid (feitelijk en ook privaatrechtelijk qua leveringsakte) vaak leidt tot bebouwing in strijd met de regels en vervolgens tot handhaving die weer tot veel commotie leidt. Regel en werkelijkheid dienen zoveel mogelijk synchroon te lopen om frictie te voorkomen. Vanuit deze optiek zou je zeggen of:

- géén snippergroen verkopen of;
- indien de betrokken inwoner zelf op het juiste moment bij een bestemmingplanwijziging zijn vinger op steekt, dan in beginsel de bestemming te wijzigen naar tuin (daarbij de belangen van derden afwegende). En daarbij tussentijd heel nadrukkelijk communiceren dat er tot die bestemmingsplanwijziging heeft plaats gevonden niet bebouwd mag worden. (Voor dit laatste scenario is nu gekozen in het nieuwe beleid (sept. 2024) om weer snippergroen te gaan verkopen: verzoeker tot aankoop zet een handtekening op het aanvraagformulier dat hij niet mag bouwen, het komt in de aanbiedingsbrief van de koopovereenkomst aan de potentiële koper te staan, het wordt opgenomen in de koopovereenkomst en ook in de leveringsakte dat het verkochte word geleverd met de bestemming die er opzit. In de verkoopovereenkomst staat verder dat wij niet meewerken aan een planologische wijziging voor het perceeltje snippergroen sec., maar dat de eigenaar zelf zijn vinger kan opsteken bij een reguliere wijziging van het planologische regime, waarna wij alle belangen afwegen). Desondanks mag je verwachten dat er in de praktijk (al dan

niet bewust) weer handhavingsperikelen zullen ontstaan, zeker indien er sprake is van opvolgende kopers en een lagere prioriteitstelling in de privaatrechtelijke handhaving.

NB: overigens ziet de toezegging op de wijzing van veelal groen naar Wonen. Hetgeen afhankelijk van de situering van de verkochte grond best van grote invloed kan zijn om derde belanghebbend (vaak de burens). Tevens zoude er situaties voor kunnen komen dat de illegale situatie niet legaal wordt indien de bestemming Wonen op het betreffende perceeltje komt.

J. Advies

1. De interne stop op handhaven op te heffen en weer te gaan handhaven, behoudens voor de gevallen onder 3 hieronder;
2. te stoppen met het verkopen van snippergroen, zie ook de argumenten in de toelichting van de adviesnota/het raadsvoorstel;
3. Hoewel de toezegging niet ziet op handhaving, in de aangenomen motie van de gemeenteraad van 10 oktober 2024 de legitimatie te zien om niet uit eigen beweging actief te handhaven en de eigenaren dat middels bijgesloten brief te berichten.

NB: Bij adviespunt 3 dienen de volgende kanttekening te worden gemaakt:

1. Op bijvoorbeeld de spreadsheet 19 staan 6 gevallen die onder de druk van handhaving de overtreding hebben beëindigd (hoeveel er dat zijn op de lijst van 180 is niet duidelijk). Voor deze groep die zich uiteindelijk wel hebben geconformeerd - in tegenstelling tot degenen die de illegale situatie niet hebben beëindigd - zal mogelijk ook een maatwerk oplossing hebben te gelden. Om hoeveel van de 180 gevallen het gaat zal duidelijk worden na verzending van de brieven.
2. Alternatief zou hier ook kunnen zijn geen coulance te tonen wat betreft handhaving. Zie ook de toelichting op de adviesnota onder de kanttekeningen.

BIJLAGEN:

1. Raadsbesluit 10 juni 2015
2. Raadsbesluit 14 juli 2016
3. Raadsmededeling 17 maart 2020
4. Verzoek (e-mail) burgemeester om handhaving te storneren.
5. Overzicht adressen met handtekeningen van "inwonersteam"
6. Spreadsheet 19 inwonersteam
7. Motie 10 oktober 2024 "Handhavingsbeleid Snippergroen"
8. Overzicht van de 180 verkopen met prijsaanduiding en inzoomend op adressen spreadsheet 19
9. Memo stadsadvocaat 2 januari 2025
10. Standaardbrief met daarin o.a. de zinsnede dat er volgende geldende bestemming geen bouwwerken zijn toegestaan.