

**Aanleiding**

Directe aanleiding is de motie “Handhavingsbeleid snippergroen” van de gemeenteraad van 10 oktober 2024. Deze motie werd oorspronkelijk ingebracht op 19 september 2024, onder (kenmerk 2024-M30).

De motie is aanleiding geweest om een onderzoek te doen naar (de uitvoering van) het snippergroenbeleid in de periode van 10 juni 2015 tot en met 31 december 2020. In voornoemde periode zijn er 180 (delen van) percelen aan snippergroen verkocht.

Bij deze toelichting behoort een memo met een weergave van het onderzoek én de bijbehorende tien bijlagen. Een vijftal bijlagen zijn vanwege privacy redenen niet bijgevoegd, maar liggen voor u desgewenst vertrouwelijk ter inzage.

**Beoogd resultaat**

Beoogd wordt om enerzijds de verkoop van snippergroen te beëindigen. Anderzijds wordt uitvoering gegeven aan de motie “handhavingsbeleid snippergroen” van de gemeenteraad van 10 oktober 2024, met kenmerk 2025-M30, waarbij recht wordt gedaan aan de volgende drie situaties:

- Een eigenaar of rechtsvoorganger op een perceel snippergroen, aangekocht in de periode van 10 juni 2015 en 31 december 2020, kan alsnog bij de eerstvolgende reguliere wijziging van het omgevingsplan aanspraak maken op gemeentelijke inspanning om de bestemming van het betreffende perceel snippergroen te wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij een viertal kanttekeningen worden gemaakt.
- Een eigenaar of rechtsvoorganger op een perceel snippergroen, aangekocht in de periode van 10 juni 2015 en 31 december 2020, heeft in strijd met het omgevingsplan bouwwerken geplaatst. Het college van burgemeester en wethouders zal in beginsel niet actief overgaan tot handhaving, tenzij er een verzoek tot handhaving wordt ingediend of er is sprake van een dermate vergaande overtreding dat ook na wijziging in de betreffende woonfunctie er nog sprake is van een illegale situatie. De eigenaar of rechtsvoorganger kan eveneens bij de eerstvolgende reguliere wijziging van het omgevingsplan aanspraak maken op gemeentelijke inspanning om de bestemming van het betreffende perceel snippergroen te wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij een viertal kanttekeningen worden gemaakt.
- Een eigenaar of rechtsvoorganger is aangeschreven om een bouwovertreiding op een perceel snippergroen, aangekocht in de periode van 10 juni 2015 en 31 december 2020 ongedaan te maken én heeft de betreffende bouwwerken verwijderd. De eigenaar kan contact opnemen met de gemeente Roosendaal om te kijken naar een passende oplossing.

Met dit raadsvoorstel acht het college uw motie Van 19 september 2024, kenmerk 2024-M30, afgedaan.

**Argumenten****1.A.1 Het uitgevoerde onderzoek over de periode 2015 tot 2020 bevestigt dat ter voorkoming van handhavingsproblemen er beter gestopt kan worden met de verkoop van snippergroen.**

Immers gronden worden planologisch in de koopovereenkomst verkocht met de bestemming/functie groen of verkeer terwijl de betreffende koper het wil gebruiken als tuin of er zelfs eigenlijk op wil bouwen. Die tegenstrijdigheid in wat er volgens de regels mag en waar de koper het eigenlijk voor koopt leidt in de praktijk tot overtredingen. Die tegenstrijdigheid wordt nog eens versterkt doordat er in de gepasseerde leveringsakten veelal van tuin wordt gesproken.

1.A.2. De druk op de beperkte openbare ruimte en de opgaven in die openbare ruimte nemen verder toe

Denk hierbij bijvoorbeeld aan het volgende:

- Enexis heeft de opgave om haar netwerk uit te breiden en verzoekt de gemeente om geen groenstroken meer te verkopen. Dit was weliswaar al enigszins voorzien. Maar steeds duidelijker wordt dat er een grote opgave voor Enexis ligt;
- De verkoop van snippergroen kan een belemmering zijn voor de aanleg van warmtenetten en de tijd voor de energietransactie dringt;
- Verkoop van groen schuurt feitelijk en wat betreft de beeldvorming met de natuuropgave die wij als stad tot 2040 op ons hebben genomen;
- Verkoop van groen schuurt eveneens met Het Water- en Rioleringsprogramma 2024-2027 Roosendaal Waterkring West, bijvoorbeeld de opgave om ook in bestaand gebied de 60 mm retentienorm na te leven.
- Verkoop van snippergroen kan de binnenstedelijk woningbouwopgave bemoeilijken;

1.A.3. beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

Het recent (sept. 24) vastgestelde beleid om weer te verkopen onder vergaande regulering wordt vroegtijdig beëindigd. Hiermee wordt bijvoorbeeld voorkomen dat we een terugkoopregeling bij de verkoop opnemen. En we over een jaar of vijf bij de koper aankloppen en zeggen dat we het terug willen kopen. Juridisch kunnen we dat wel regelen maar het gaat ongetwijfeld tot ondankbare en moeizame discussies leiden.

1.A.4 de overige 3 beslispunten uit het raadsbesluit van 19 september t.a.v. snippergroen blijven ongewijzigd.

De gemeentebrede handhaving van illegaal in gebruik genomen snippergroen wordt dus gecontinueerd.

1.B.1 het is communicatief beter

Een simpel nee, behoudens de grote uitzondering (inherente afwijkingsbevoegdheid) is goed te communiceren. Een ja en vervolgens zoveel voorwaarden dat daarmee de meeste geïnteresseerden afhaken, schept verwachtingen en teleurstellingen.

1.B.2 het ligt in lijn met het in mei 2020 ingezette beleid en het onderzoek over de periode 2015-2020  
Verwezen wordt naar de argumenten 1.A.1 en 1.A.2 hierboven.

1.B.3 het college heeft in hoge uitzondering altijd een inherente afwijkingsbevoegdheid van haar beleidsregels

Die inherente afwijksbevoegdheid is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht (4:84 Awb) en betreffen hoge uitzondering waar vervolgens een zware motiveringsplicht geldt. Dit artikel luidt als volgt: *“Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen”.*

1.B.4 Bij (gebieds)ontwikkelingen geldt een breder afwegingskader en belang.

Immers kenmerk van een dergelijke (gebieds)ontwikkeling is de wijziging van bestemmingen/functies waarbij alle belangen (doorgaans door de gemeenteraad) worden afgewogen. In die gevallen heeft de Omgevingswet zelf voorzien in een met voldoende waarborgen omklede procedure waarbij alle belangen in beeld worden gebracht en worden afgewogen. In dat kader wordt het goed mogelijk geacht groen al dan niet onder nadere voorwaarden (bijvoorbeeld groencompensatie) te verkopen. Het kan hierbij als voorbeeld gaan om een inbreidingslocatie voor woningbouw of een maatschappelijke functie zoals een school die wil uitbreiden. waarbij dus die bredere afweging door de wijziging van de bestemming/functie kan plaatsvinden.

1.C.1 Het is gebruikelijk om de raad terugkoppeling te geven op zijn aangenomen moties.

Het is passend om die terugkoppeling – anders dan gebruikelijk – in het kader van de toelichting op het raadsvoorstel hier te doen. Het college acht met dit raadsvoorstel de motie afgedaan.

1.D.1 Het is wenselijk eenduidig te zijn dat er geen aanspraak gemaakt meer kan worden op de toezegging (met uitzondering van hen die snippergroen hebben gekocht in de periode 10 juni 2015 december 2020).

Hoewel door tijdsverloop de kans van slagen op een toezegging kleiner wordt is het goed om een duidelijke grens te trekken, ook vanuit het oogpunt van een eenduidige communicatie.

### **Kanttekeningen**

1.A.1 Het in september 2024 vastgestelde beleid is nog niet in uitvoering genomen, wel hebben een aantal geïnteresseerde zich gemeld

De wijze van uitvoering moest nog verder worden uitgewerkt. Daarnaast leek het zinvol eerst het onderzoek over de periode 2015/2020 uit te voeren alvorens verder te gaan. De geïnteresseerden zijn daarvan op de hoogte gebracht en zullen in een persoonlijk gesprek geïnformeerd worden over de koerswijziging. Op basis van dat gesprek zal bezien moeten worden hoe we in redelijkheid met hun verhaal om dienen te gaan. Sowieso zal dan geen verkoop plaatsvinden indien er ook onder het beleid van september 2024 niet tot verkoop zou zijn gekomen.

1.B.3 De uitzondering voor (gebieds)ontwikkelingen geldt hiermee ook voor snippergroen in de groene hoofdstructuur

Bij een (gebieds)ontwikkeling en de daarmee gemoeide planologische wijziging vindt een bredere afweging plaats dan over een perceel snippergroen gelegen in de groene hoofdstructuur. In het kader van die bredere afweging kan ook goed gekeken worden hoe er in of buiten het plangebied van de gebiedsontwikkeling voldoende compensatie plaats kan vinden.

### 2.1 Alternatief een “paraplu omgevingsplan”

Een Alternatief dat in overweging is genomen is een wijziging van de functie naar wonen van al betreffende gevallen op de lijst van 180. Dit wordt niet geadviseerd om de navolgende reden:

- Het geeft meer dan hetgeen waarop de toezegging ziet (het uitgangspunt dat er bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan de gronden van een woonbestemming worden herzien). En dat in een dossier waarin iedereen zich juist beroept om gelijk behandeld te worden;
- Het continueren van de handavingsdossiers waarop het tweede beslispunt van het raadsbesluit van 19 september 2024 ziet zal minder makkelijk verlopen en minder goed te communiceren zijn. Het gaat daarbij in potentie om 700 handavingsdossiers;
- Meerdere inwoners hebben bewust afgezien van aankoop, omdat hen is verteld dat er niet gebouwd mag worden op hetgeen ze wilden kopen. Een ieder die snippergroen kocht heeft sinds 2016 ook juist een brief gehad dat er niet gebouwd mag worden.
- Een wijziging op 100+ percelen van de bestemming van groen/verkeer naar wonen lijkt een simpele oplossing, maar er dient rekening gehouden te worden met de belanghebbenden (bijvoorbeeld de burens van de betreffende eigenaren). Waar niets gebouwd mag worden kan opeens (mogelijk) wel worden gebouwd, mogelijkheden die per bestemmingsplan en de soort woonbestemming in het betreffende bestemmingsplan uiteen zullen lopen. Het simpel doorlopen van die procedure door een publicatie in het gemeenteblad en maar kijken wie het leest en met een zienswijze/beroepschift komt zal aan de achterkant tot de nodige opschudding kunnen leiden. Het aan de voorkant de directe omgeving informeren zal ook tot nodige opschudding kunnen leiden tussen burens;
- Het is bewerkelijk en legt daarmee beslag op kostbare capaciteit. Per perceel zul je moeten bezien welke onderzoeken er nodig zijn, bij een wijziging van bijvoorbeeld de bestemming verkeer naar wonen zal een bodemonderzoek nodig zijn;

2.2. Juridisch ziet de toezegging niet op handhaving (advies AKD, bijlage). De motie

“handavingsbeleid snippergroen” en het achterliggende verhaal is zelf het motief om af te zien van actief handhaven. Derden die hebben gekocht of waarop een handavingsdossier loopt buiten de periode 2015 t/m 2020 zitten daarom reeds niet in een vergelijkbare situatie.

2.3. Een aantal betrokkenen heeft onder de druk van handhaving zich wel geconformeerd

Deze betrokkenen zullen zich mogelijk laten horen en daar zullen we alsdan (mogelijk) iets mee moeten.

2.4 Een alternatief zou kunnen zijn om alleen de toezegging te respecteren en op het onderdeel handhaving géén coulance te tonen.

De toezegging ziet juridisch niet op handhaving, aldus ook de stadsadvocaat, en er bestaat kans op nieuw ruis in het dossier snippergroen (zie kanttekening 2.2. en 2.3). Daarvoor is niet gekozen in het licht van de aangenomen motie en de daaraan ten grondslag liggende voorgeschiedenis.

**Financiën**

Vooralsnog zijn er geen directe financiële consequenties. Er zal tijdelijk een extra ambtelijke inzet zijn die ook weer bespaart zal worden omdat we naar de toekomst niet weer gaan verkopen.

**Communicatie**

De betrokken eigenaren krijgen allen bijgevoegde conceptbrief. Daarnaast volstaat het externe bericht.

**Participatie**

De betrokken eigenaren worden allen persoonlijk geïnformeerd.

**Bijlagen:**

1. Memo met bijlagen (deels omwille van redenen van privacy vertrouwelijk ter inzage).
2. Conceptbrief.