

Project Snippergroen: veelgestelde vragen

Om u een goed beeld te geven van de inhoud van het project Snippergroen, vindt u op deze pagina een lijst met veelgestelde vragen en bijbehorende antwoorden.

Wat wordt bedoeld met gemeentegrond?

Gemeentegrond is grond die bedoeld is voor algemene voorzieningen waar alle bewoners van de gemeente gebruik van kunnen maken. De gemeentegrond kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor wegen, stoepen en parkeergelegenheden, maar ook voor openbare groenvoorzieningen zoals parken en groenstroken. In het project Snippergroen bedoelen we met gemeentegrond: kleine stroken grond die geen deel uitmaken van een groter geheel (op wijk- en/of buurniveau) en in eigendom van de gemeente zijn. De stroken grond hebben slechts een beperkte functie en grenzen direct aan een woonperceel. Denk hierbij bijvoorbeeld aan restgroen dat niet structuurbepalend is en aan stroken grond die niet belangrijk zijn voor de verkeerssituatie of het straatbeeld. Mogelijk komen deze stroken grond in aanmerking voor verkoop.

Wat is de prijs van de gemeentegrond?

Gemeentegrond (zonder bouwmogelijkheden) wordt verkocht voor een verkoopprijs van € 89,- per m² kosten koper.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper betekent dat de 8% overdrachtsbelasting over de koopsom (aantal m² x € grondprijs,- per m²), de notariskosten en de kadasterkosten voor rekening van de koper komen.

Kunnen we onderhandelen over de grondprijs?

Dat is niet mogelijk, de grondprijs is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In het kader van de gelijkheid is het niet mogelijk om van de vastgestelde grondprijs af te wijken. De prijs is voor iedereen hetzelfde.

Komt alle gemeentegrond voor verkoop in aanmerking?

Als wij hebben geconstateerd dat u een strook gemeentegrond gebruikt als tuin, onderzoeken wij aan de hand van het gemeentelijke beleid of we de strook gemeentegrond aan u kunnen verkopen. Wij kijken daarbij onder andere naar de kabels en leidingen, de aanwezigheid van bouwwerken, de groenstructuur in uw buurt en de verkeersveiligheid. Als blijkt dat we de grond kunnen verkopen, informeren wij u hierover en ontvangt u bij interesse de koopovereenkomst.

De gemeente heeft het hele blok woningen aangeschreven. Als niet iedereen gemeentegrond wil kopen, wat zijn dan de gevolgen?

Als niet alle inwoners van het blok de gemeentegrond willen kopen, betekent dat niet dat niemand uit het blok gemeentegrond kan kopen. We streven naar een rechte en logische kadastrale grens, maar het is geen doel op zich. We bekijken elke situatie individueel.

Hoe wordt de grond opgeleverd als ik een strook gemeentegrond van de gemeente koop?

De grond wordt opgeleverd in de staat waarin het zich bevindt op het moment van de aankoop.

Is het mogelijk om de grond te huren?

U kunt geen grond van de gemeente huren. Nieuwe huurovereenkomsten worden niet meer aangegaan.

Ik huur een woning en wil graag een stuk grond kopen, is dat mogelijk?

Als huurder kunt u geen grond van de gemeente kopen.

Wat gebeurt er als ik het grondgebruik niet wil regelen?

Als u geen belangstelling heeft voor de aankoop van de gemeentegrond dan moet u de grond weer beschikbaar stellen aan de gemeente. De grond moet schoon (zonder bestrating, beplanting) opgeleverd worden aan de gemeente. Wij maken persoonlijke afspraken met u over de termijnen en wat in uw geval verwijderd dient te worden van de strook gemeentegrond. Wij richten vervolgens de grond in als openbaar groen.

Waarom spreekt de gemeente mij nu pas aan over het gebruik van gemeentegrond?

De gemeente Roosendaal wil elk gebruik van gemeentegrond op een goede manier regelen. Op dit moment zijn niet altijd duidelijke afspraken gemaakt over de grond. Dit leidt tot rechtsongelijkheid bij bewoners die wel betaald hebben voor eenzelfde strook gemeentegrond of geen gemeentegrond in gebruik hebben genomen. Het project wordt dorpskern voor dorpskern uitgevoerd. U krijgt vanzelf bericht van ons.

Ik ben het niet eens met de constatering van de gemeente dat ik gemeentegrond in gebruik heb. Hoe heeft de gemeente dit geconstateerd?

De gemeente Roosendaal maakt gebruik van de kadastrale kaarten van het Kadaster. Hierop is te zien waar de grens van uw perceel loopt. Door de kadastrale kaarten te vergelijken met een recente luchtfoto, is geconstateerd dat u gemeentegrond gebruikt.

De strook grond was slecht onderhouden. Waarom wil de gemeente de grond terug of hier nu nog geld voor vragen?

De gemeentegrond is en blijft gemeentelijk eigendom. Slecht onderhoud staat los van het terugvorderen of de mogelijke verkoop van de gemeentegrond. De staat van het onderhoud is geen reden om gemeentegrond zonder toestemming bij uw tuin te trekken. Als u klachten heeft over het slechte onderhoud, kunt u hierover een melding openbare ruimte doen via volgende link: <https://roosendaal.nl/meteen-melden-0>.

Ik heb dit huis een jaar geleden gekocht en de verkoper heeft mij niets over gebruik van gemeentegrond verteld. Wat nu?

Dit is een zaak tussen u en de verkopende partij. De gemeente bemoeit zich hier niet mee. De gemeente kijkt naar de situatie op dit moment en constateert dat u gemeentegrond gebruikt.

Ik heb de gemeentegrond al meer dan 20 jaar in gebruik. Ik vind dat ik eigenaar ben geworden op grond van verjaring. Wat nu?

Het eigendom in Nederland is goed beschermd. Dit betekent dat het eigendom van de gemeentegrond niet zomaar overgaat van de gemeente naar de bewoner. In het Burgerlijk Wetboek en rechtelijke uitspraken is de mogelijkheid tot verjaring bepaald. Aan deze regels houdt de gemeente Roosendaal zich. Om een geslaagd beroep te doen op verjaring, dient u bewijsmateriaal aan te leveren waaruit blijkt dat sprake is van verjaring. De gemeente beoordeelt vervolgens het aangeleverde bewijsmateriaal en bekijkt of het beroep op verjaring slaagt.

Moet ik voor de grond betalen als het verjaard is?

De oorspronkelijke eigenaar van de strook gemeentegrond, in dit geval de gemeente Roosendaal, kan in sommige gevallen een schadevergoeding eisen van de nieuwe eigenaar van de grond, u. Dit heeft de Hoge Raad in een belangrijke uitspraak in 2017 bepaald.

Kan mijn buurman het stuk grond dat achter, voor of naast mijn woning ligt van de gemeente kopen?

Dit is in beginsel niet mogelijk. Wij vinden het niet wenselijk dat bewoners grond kopen die niet direct aan het eigen perceel grenst. Alle situaties worden per geval bekeken. Als meerdere stukken grond grenzen aan een strook gemeentegrond, dan nemen wij contact op met alle bewoners.

Mag ik bouwen op de strook gemeentegrond die ik aankoop?

De strook wordt gekocht als tuin, zonder bebouwingsmogelijkheden. Dit betekent dat het in principe niet is toegestaan om op de grond te bouwen. U kunt op omgevingsloket.nl controleren wat de mogelijkheden zijn van de strook gemeentegrond.

Ik heb vragen, met wie kan ik contact opnemen?

U kunt contact opnemen met het projectteam Snippergroen. Telefonisch kunt u het projectteam bereiken via 14 0165. Ook kunt u een e-mail sturen naar snippergroen@roosendaal.nl.