

An aerial photograph of a landscape featuring a river that winds through green fields. The image has a blueish tint. The title text is overlaid on the upper half of the image.

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM



**HUMAN POWERED
DATA DRIVEN**

LEGAL / FINANCE / PROCESS

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Inventarisatie oneigenlijk grond- en watergebruik	4
2.1 Stappenplan	5
Stap 1: Onderzoek naar huidig gebruik	5
Stap 2: Maken van totaaloverzicht	5
Stap 3: Onderzoek naar gemaakte afspraken en overeenkomsten	5
Stap 4: Conclusierapportage	5
3. Resultaten	6
3.1 Lepelstraat	8
3.2 Halsteren	10
3.3 Bergen op Zoom-Noord	12
3.4 Bergen op Zoom-Oost	14
3.5 Bergen op Zoom-West	16
3.6 Bergen op Zoom-Oude stad en omgeving	18
4. Actieve verkoop	20
5. Opbrengsten en kosten	21
5.1 Opbrengsten	21
5.1.1 Scenario oneigenlijk grondgebruik	21
5.1.2 Scenario actieve verkoop	23
5.2 Kosten	24
6. Conclusies en aanbevelingen	25
6.1 Conclusies	25

1. Inleiding

Gemeente Bergen op Zoom heeft, net als vele andere overheden in Nederland, te maken met oneigenlijk gebruik van haar gronden en water. Dit wil zeggen dat diverse percelen openbaar grond en water door burgers of bedrijven, al dan niet bewust, zonder toestemming in gebruik zijn genomen. Artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet geeft aan dat het college alle maatregelen neemt en doet wat nodig is, ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Het is dus van belang om de oneigenlijk in gebruik zijnde gronden en water te legaliseren middels verhuur of verkoop ofwel de gronden en het water terug te vorderen. Hierdoor zorgt de gemeente Bergen op Zoom voor het veiligstellen van zijn eigendommen en creëert hiermee uniformiteit en duidelijkheid voor de burgers en bedrijven die grond in gebruik hebben, maar ook voor haar eigen ambtenaren (denk hierbij bijvoorbeeld aan beheerders).

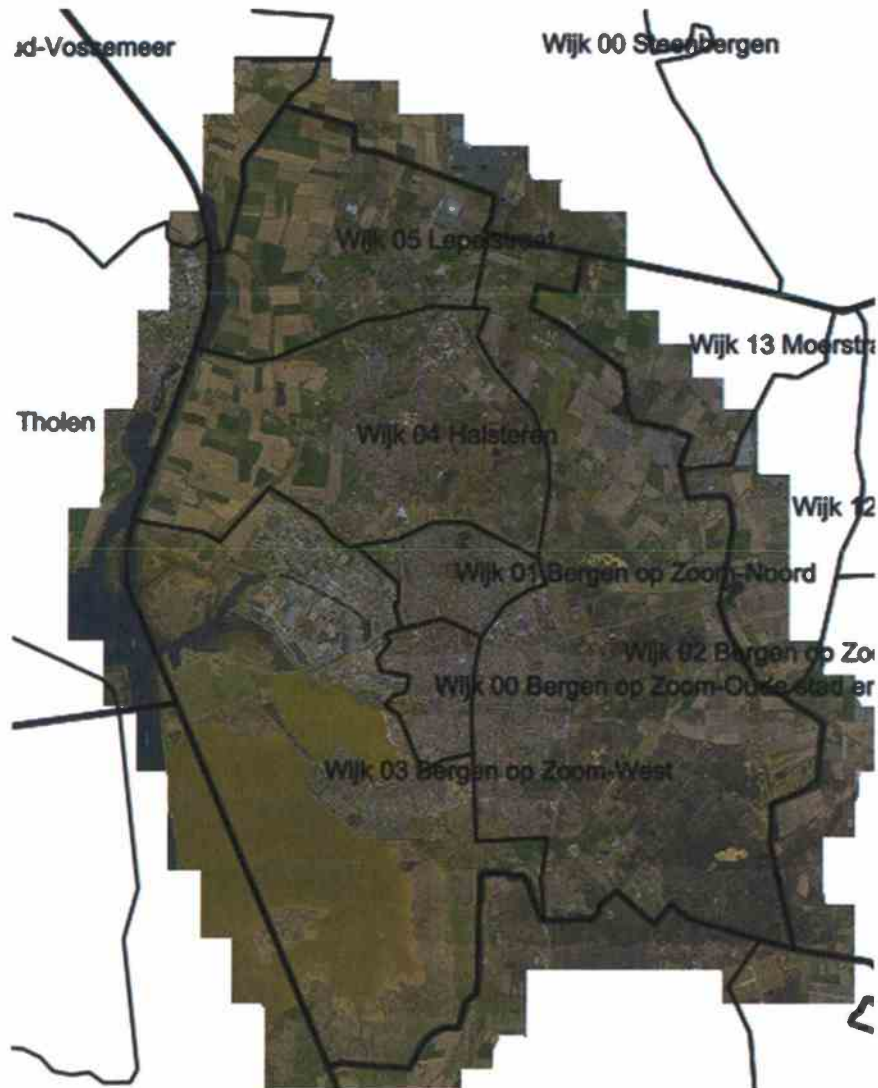
EIFFEL heeft in uw opdracht onderzoek gedaan naar het oneigenlijk grond- en watergebruik van het eigendom van de gemeente Bergen op Zoom. De opdracht bestond uit het uitvoeren van een bureau-inventarisatie op oneigenlijk in gebruik genomen gronden die eigendom zijn van de gemeente.

EIFFEL heeft zich de afgelopen jaren gespecialiseerd in het legaliseren van oneigenlijk grond- en watergebruik. Wij zorgen enerzijds voor het op orde brengen van de basis (het inventariseren) en anderzijds voor het terughalen van stille reserves(handhaving) en het afsluiten van verhuur- en verkoopcontracten van gronden en waterpercelen. EIFFEL gaat secuur om met uw eigendommen waarbij goede interne en externe communicatie voorop staat.

EIFFEL heeft zich voor de gemeente Bergen op Zoom in korte tijd bewezen door dit traject van begin tot eind adequaat en met kennis van zaken aan te pakken. Zij bedankt de gemeente Bergen op Zoom voor het vertrouwen en licht graag middels deze conclusierapportage de inventarisatie naar het oneigenlijk grond- en watergebruik toe.

2. Inventarisatie oneigenlijk grond- en watergebruik

Al het eigendom van de gemeente Bergen op Zoom is gecontroleerd op oneigenlijk grond- en watergebruik. EIFFEL heeft dit uitgevoerd middels een bureau-inventarisatie en is in mei 2021 gestart met de werkzaamheden. Het inventarisatiegebied is onderverdeeld in de zes wijken binnen de gemeente. De verschillende deelgebieden vindt u in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Inventarisatiegebieden eigendom gemeente Bergen op Zoom

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

2.1 Stappenplan

EIFFEL heeft tijdens de inventarisatie de volgende stappen doorlopen:



Stap 1: Onderzoek naar huidig gebruik

De eerste stap is gebruik maken van de juiste input van de gegevens: alle percelen waar de gemeente Bergen op Zoom eigenaar van is, zijn geprojecteerd op de meest recente luchtfoto. Hierbij zijn de perceelgrenzen duidelijk in beeld gebracht. Aan de hand van de luchtfoto en de kadastrale kaart is het oneigenlijk grond- en watergebruik vastgelegd. Hierbij worden de kadastrale aanduiding, het aantal m² van het grond- en of watergebruik, type gebruik, NAW-gegevens gebruiker (indien bekend), en aanwezigheid van bebouwing onderzocht. Het komt voor dat wij kleine kadastrale afwijkingen constateren. Dit betekent bijvoorbeeld een minimale afwijking tussen de kadastrale gegevens (lijn) en de luchtfoto. Alle afwijkingen zijn door ons geregistreerd, waarbij kleine afwijkingen tot 1,0 meter en met een oppervlakte kleiner dan 5,0 m² worden geregistreerd als zogenaamde 'kleine afwijking'. Deze percelen worden apart benoemd in de rapportage en in het advies.

Al het geconstateerde grond- en watergebruik is ingetekend op een digitale kaart. Dit betekent dat u een visuele weergave heeft van alle percelen waarbij oneigenlijk grond- en watergebruik van het eigendom van gemeente Bergen op Zoom is geconstateerd. Voor het intekenen van al het oneigenlijk grond- en watergebruik is het programma QGIS gebruikt.

Stap 2: Maken van totaaloverzicht

Nadat alle informatie betreffende het oneigenlijk grond- en watergebruik beschikbaar is, is een totaaloverzicht in Excel opgemaakt waarin de kadastrale aanduiding, het aantal m² van het grond- en of watergebruik, soort gebruik, NAW-gegevens gebruiker (indien bekend) en de aanwezigheid van bebouwing staan vermeld. Hierdoor is de totale omvang van het oneigenlijk grond- en watergebruik in beeld gebracht in zowel het aantal situaties als het aantal m². Dit overzicht is als een apart document toegevoegd.

Stap 3: Onderzoek naar gemaakte afspraken en overeenkomsten

Aan de hand van de bij gemeente Bergen op Zoom aanwezige huur-, gebruik- en pachtovereenkomsten heeft EIFFEL gecontroleerd of de percelen rechtmatig of oneigenlijk in gebruik zijn genomen. De rechtmatig in gebruik zijnde percelen zijn verwijderd uit de lijst oneigenlijk grond- en watergebruik.

Stap 4: Conclusierapportage

In dit document wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen, scenario's en vervolg stappen. EIFFEL baseert haar verwachtingen enerzijds op ervaringen die zijn opgedaan bij andere overheden en anderzijds op parate kennis van de wetteksten en jurisprudentie.

3. Resultaten

EIFFEL heeft voor de gemeente Bergen op Zoom het oneigenlijk grond- en watergebruik in beeld gebracht. Uit de inventarisatie blijkt dat er 1.655 situaties zijn waarin grond- en water van gemeente Bergen op Zoom in gebruik zijn genomen. In totaal gaat het hier om 76.714 m² gemeentegrond, zie figuur 3.1. Tijdens de inventarisatie zijn de percelen die een kadastrale afwijking van minder dan 1,0 strekkende meter en percelen met een oppervlakte kleiner dan 5,0 m² aangemerkt als kleine afwijking. In onderstaande tabel vindt u de onderverdeling.

	Aantal situaties	m ²
Oneigenlijk grond- en watergebruik	1.477	76.039
Kleine afwijking	178	675
Totaal	1.655	76.714

Figuur 3.1 Uitkomsten inventarisatie gebruik oneigenlijk grond- en watergebruik gemeente Bergen op Zoom

Ruim 10 procent van al het oneigenlijk grond- en water gebruik is een kleine afwijking. Binnen de inventarisatie zijn er veel kleine afwijkingen geconstateerd. Als men kijkt naar het oppervlakte is dit 1 procent van het totale geconstateerde oppervlakte. De locaties van het oneigenlijk grond- en watergebruik is weergegeven in figuur 3.2.

Figuur 3.2 Oneigenlijk grond- en watergebruik gemeente Bergen op Zoom in het rood aangegeven

INVENTARISATIE GRONDGEbruik GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Figuur 3.2 Oneigenlijk grond- en watergebruik gemeente Bergen op Zoom in het rood aangegeven

Bij de inventarisatie is het oneigenlijk grond- en watergebruik gesplitst in type gebruik. In figuur 3.3 en 3.4 vindt u de uitkomsten voor het gehele gebied. De percelen met een kleine afwijking zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Er zijn 1198 situaties, 50.171 m², waarbij het eigendom van het gemeente Bergen op Zoom wordt gebruikt als siertuin. Dit is ruim 80 procent van het aantal situaties. Daarna volgen het type grondgebruik overig 159 situaties, 17.562 m² en parkeerterrein met 38 situaties, 3.171 m².

Qua oppervlakte zijn siertuinen het meest in gebruik, dit is ruim 66 procent van de totale oppervlakte. Dit is te verklaren door de stedenbouwkundige opzet van de kernen. Deze resultaten treft u in figuur 3.3.

Het eigendom van gemeente Bergen op Zoom reikt over een groot gebied en heeft diverse stedelijke gebieden. Het gehele werkgebied is onderverdeeld in 6 wijken. In de volgende paragrafen vindt u de uitkomsten per wijk.

Type grondgebruik	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal m ²
Siertuin	1.198	81,1	50.171	66,0
Parkeerterrein	38	2,6	3.171	4,2
Uitrit	24	1,6	1.095	1,4
Opslagterrein	27	1,8	3.527	4,6
Steiger	31	2,1	513	0,7
Overig gebruik	159	10,8	17.562	23,1
Totaal	1.477	100	76.039	100

Figuur 3.3 Uitkomsten inventarisatie gebruik oneigenlijk grond- en watergebruik gemeente Bergen op Zoom per type gebruik

De wijk Bergen op Zoom-Oost heeft met ruim 33 procent het meeste aantal situaties én aantal vierkante meters waarbij het eigendom van gemeente Bergen op Zoom oneigenlijk in gebruik is genomen. Dit is meer dan een derde ten opzichte van het totaal qua oppervlakte.

Wijk	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
Lepelstraat	82	5,6	3.874	5,1
Halsteren	193	13,1	9.156	12,0
Bergen op Zoom-Noord	494	33,4	22.786	30,0
Bergen op Zoom-Oost	488	33,0	28.637	37,7
Bergen op Zoom-West	105	7,1	6.152	8,1
Bergen op Zoom- Oude stad en omgeving	115	7,8	5.434	7,1
Totaal	1.477	100	76.039	100

Figuur 3.4 Uitkomsten inventarisatie gebruik oneigenlijk grond- en watergebruik gemeente Bergen op Zoom per deelgebied

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

3.1 Lepelstraat

In totaal zijn er 82 situaties in de wijk Lepelstraat waarbij oneigenlijk grond- en of watergebruik is geconstateerd. Het betreft een oppervlakte van 3.874 m². In totaal zijn er 19 situaties, 52 m², geconstateerd met een kleine afwijking. In onderstaande tabel vindt u de onderverdeling.

	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
Oneigenlijk grond – en watergebruik	82	81,2	3.874	98,7
Kleine afwijking	19	18,8	52	1,3
Totaal	101	100	3.926	100

Figuur 3.1.1 Uitkomsten inventarisatie gebruik oneigenlijk grond- en watergebruik deelgebied Bergen op Zoom

De locaties van het oneigenlijk grond- en watergebruik binnen de wijk Lepelstraat vindt u in figuur 3.1.2. Ter verduidelijking zijn de constatering per type grondgebruik gesplitst. Deze gegevens vindt u in figuur 3.1.3. Hierbij zijn de percelen met een kleine afwijking buiten beschouwing gelaten.

Figuur 3.1.2 Oneigenlijk grond- en watergebruik deelgebied wijk Lepelstraat

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Type grondgebruik	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
<i>Siertuin</i>	68	83,0	2.636	68,7
<i>Parkeerterrein</i>	1	1,2	38	1,0
<i>Uitrit</i>	1	1,2	159	4,1
<i>Opslagterrein</i>	2	2,4	43	1,1
<i>Steiger</i>	0	0,0	0	0,0
<i>Overig gebruik</i>	10	12,2	998	26,0
Totaal	81	100	3835	100

Figuur 3.1.3 Uitkomsten inventarisatie oneigenlijk grond- en watergebruik deelgebied A Bergen op Zoom per type gebruik

In de wijk Lepelstraat bevinden zich het meeste aantal situaties oneigenlijk grond- en watergebruik in het midden van het kerngebied. Verder ligt het oneigenlijk grond- en watergebruik verspreid over het gebied. In dit gebied is er sprake van een hoge concentratie aan siertuinen (68 situaties, 2.636 m²) die in gebruik worden genomen.

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

3.2 Halsteren

In totaal zijn er 193 situaties in de wijk Halsteren waarbij oneigenlijk grond- en of watergebruik is geconstateerd. Het betreft een oppervlakte van 6990 m². In totaal zijn er 9 situaties, 168 m², geconstateerd met een kleine afwijking. In onderstaande tabel vindt u de onderverdeling.

	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
Oneigenlijk grond – en watergebruik	193	95,5	9.156	98,2
Kleine afwijking	9	4,5	168	1,8
Totaal	202	100	9.324	100

Figuur 3.2.1 Uitkomsten inventarisatie gebruik oneigenlijk grond- en watergebruik Wijk Halsteren

De locaties van het oneigenlijk grond- en watergebruik binnen de wijk Halsteren vindt u in figuur 3.2.2. Ter verduidelijking zijn de constatering per type grondgebruik gesplitst. Deze gegevens vindt u in figuur 3.2.3. Hierbij zijn de percelen met een kleine afwijking buiten beschouwing gelaten.

Figuur 3.2.2 Oneigenlijk grond- en watergebruik deelgebied wijk Halsteren

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Type grondgebruik	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m²	Percentage t.o.v. totaal situaties m²
<i>Siertuin</i>	168	87	6.990	68,0
<i>Parkeerterrein</i>	2	1,0	82	0,9
<i>Uitrit</i>	2	1,0	31	0,3
<i>Opslagterrein</i>	1	0,5	103	1,1
<i>Steiger</i>	0	0,0	0	0,0
<i>Overig gebruik</i>	20	10,4	1950	21,3
Totaal	193	100	9.156	100

*Figuur 3.2.3 Uitkomsten inventarisatie oneigenlijk grond- en watergebruik
Wijk Halsteren per type gebruik*

In de wijk Halsteren is er sprake van een hoge concentratie aan siertuinen (168 situaties, 6.990 m²) die in gebruik worden genomen.

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

3.3 Bergen op Zoom-Noord

In totaal zijn er 494 situaties in de wijk Bergen op Zoom-Noord waarbij oneigenlijk grond- en of watergebruik is geconstateerd. Het betreft een oppervlakte van 22.786 m². In totaal zijn er 38 situaties, 122 m², geconstateerd met een kleine afwijking. In onderstaande tabel vindt u de onderverdeling.

	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
Oneigenlijk grond – en watergebruik	494	92,9	22.786	99,5
Kleine afwijking	38	7,1	122	0,5
Totaal	532	100	22.908	100

Figuur 3.3.1 Uitkomsten inventarisatie gebruik oneigenlijk grond- en watergebruik Wijk Bergen op Zoom-Noord

De locaties van het oneigenlijk grond- en watergebruik binnen de wijk Bergen op Zoom-Noord vindt u in figuur 3.3.2. Ter verduidelijking zijn de constatering per type grondgebruik gesplitst. Deze gegevens vindt u in figuur 3.3.3. Hierbij zijn de percelen met een kleine afwijking buiten beschouwing gelaten.

Figuur 3.3.2 Oneigenlijk grond- en watergebruik wijk Bergen op Zoom-Noord van gemeente Bergen op Zoom

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Type grondgebruik	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
Siertuin	433	87,7	17.677	77,6
Parkeerterrein	9	1,8	907	4,0
Uitrit	3	0,6	101	0,4
Opslagterrein	11	2,2	919	4,0
Steiger	0	0,0	0	0,0
Overig gebruik	38	7,7	3.182	14,0
Totaal	494	100	22.786	100

*Figuur 3.3.3 Uitkomsten inventarisatie oneigenlijk grond- en watergebruik
Wijk Bergen op Zoom-Noord per type gebruik*

In de wijk Bergen op Zoom-Noord bestaat 87,7 procent van de situaties uit siertuinen (433 situaties, 17.677 m²). Daarnaast nemen 11 opslagterreinen 919 m² aan grond oneigenlijk in gebruiken 9 parkeerterreinen 907 m².

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

3.4 Bergen op Zoom-Oost

In totaal zijn er 488 situaties in de wijk Bergen op Zoom-Oost waarbij oneigenlijk grond- en of watergebruik is geconstateerd. Het betreft een oppervlakte van 28.637 m². In totaal zijn er 64 situaties, 229 m², geconstateerd met een kleine afwijking. In onderstaande tabel vindt u de onderverdeling.

	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
Oneigenlijk grond – en watergebruik	488	88,4	28.637	99,2
Kleine afwijking	64	11,6	229	0,8
Totaal	552	100	28.866	100

Figuur 3.4.1 Uitkomsten inventarisatie gebruik oneigenlijk grond- en watergebruik Wijk Bergen op Zoom-Oost

De locaties van het oneigenlijk grond- en watergebruik binnen de wijk Bergen op Zoom-Oost vindt u in figuur 3.4.2. Ter verduidelijking zijn de constatering per type grondgebruik gesplitst. Deze gegevens vindt u in figuur 3.4.3. Hierbij zijn de percelen met een kleine afwijking buiten beschouwing gelaten.

Figuur 3.4.2 Oneigenlijk grond- en watergebruik wijk Bergen op Zoom-Oost

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Type grondgebruik	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
Siertuin	385	78,9	16.932	59,1
Parkeerterrein	11	2,3	804	2,8
Uitrit	17	3,5	791	2,8
Opslagterrein	2	0,4	1.087	3,8
Steiger	0	0,0	0	0,0
Overig gebruik	73	15,0	9.023	31,5
Totaal	488	100	28.637	100

Figuur 3.4.3 Uitkomsten inventarisatie oneigenlijk grond- en watergebruik Wijk Bergen op Zoom-Oost per type gebruik

In de wijk Bergen op Zoom-Oost bestaat 78,9 procent van het grondgebruik uit siertuinen (totaal 16.932 m²). In deze wijk ligt er in 17 gevallen een uitrit en in 11 gevallen een parkeerterrein op gemeenteground.

3.5 Bergen op Zoom-West

In totaal zijn er 105 situaties in de wijk Bergen op Zoom-West waarbij oneigenlijk grond- en of watergebruik is geconstateerd. Het betreft een oppervlakte van 6.152 m². In totaal zijn er 13 situaties, 31 m², geconstateerd met een kleine afwijking. In onderstaande tabel vindt u de onderverdeling.

	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
Oneigenlijk grond – en watergebruik	105	89,0	6.152	99,5
Kleine afwijking	13	11,0	31	0,5
Totaal	118	100	6.183	100

Figuur 3.5.1 Uitkomsten inventarisatie gebruik oneigenlijk grond- en watergebruik Wijk Bergen op Zoom-West

De locaties van het oneigenlijk grond- en watergebruik binnen de wijk Bergen op Zoom-West vindt u in figuur 3.5.2. Ter verduidelijking zijn de constatering per type grondgebruik gesplitst. Deze gegevens vindt u in figuur 3.5.3. Hierbij zijn de percelen met een kleine afwijking buiten beschouwing gelaten.

Figuur 3.5.2 Oneigenlijk grond- en watergebruik wijk Bergen op Zoom-West

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Type grondgebruik	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
Siertuin	52	49,5	2.227	37,0
Parkeerterrein	8	7,6	336	5,5
Uitrit	0	0,0	0	0,0
Opslagterrein	8	7,6	1.019	16,6
Steiger	30	28,6	470	7,6
Overig gebruik	7	6,7	2.050	33,3
Totaal	105	100	6.152	100

*Figuur 3.5.3 Uitkomsten inventarisatie oneigenlijk grond- en watergebruik
Wijk Bergen op Zoom-West per type gebruik*

In de wijk Bergen op Zoom-West bestaat 49,5 procent van het grondgebruik uit siertuinen (totaal 2.227m²). Er bevinden zich 30 steigers die aangelegd en in gebruik zijn genomen op het eigendom van Bergen op Zoom.

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

3.6 Bergen op Zoom-Oude stad en omgeving

In totaal zijn er 116 situaties in de wijk Bergen op Zoom-Oude stad en omgeving waarbij oneigenlijk grond- en of watergebruik is geconstateerd. Het betreft een oppervlakte van 5.550 m². In totaal zijn er 35 situaties, 73 m², geconstateerd met een kleine afwijking. In onderstaande tabel vindt u de onderverdeling.

	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
Oneigenlijk grond – en watergebruik	115	76,7	5.434	98,7
Kleine afwijking	35	23,3	73	1,3
Totaal	150	100	5.507	100

Figuur 3.6.1 Uitkomsten inventarisatie gebruik oneigenlijk grond- en watergebruik Wijk Bergen op Zoom-Oude stad en omgeving

De locaties van het oneigenlijk grond- en watergebruik binnen de wijk Bergen op Zoom-Oude stad en omgeving vindt u in figuur 3.6.2. Ter verduidelijking zijn de constatering per type grondgebruik gesplitst. Deze gegevens vindt u in figuur 3.6.3. Hierbij zijn de percelen met een kleine afwijking buiten beschouwing gelaten.

Figuur 3.6.2 Oneigenlijk grond- en watergebruik wijk Bergen op Zoom-Oude stad en omgeving

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Type grondgebruik	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
<i>Siertuin</i>	92	80,0	3.659	67,3
<i>Parkeerterrein</i>	7	6,1	1.004	18,5
<i>Uitrit</i>	1	0,9	13	0,2
<i>Opslagterrein</i>	3	2,6	356	6,6
<i>Steiger</i>	1	0,9	43	0,8
<i>Overig gebruik</i>	11	9,6	359	6,6
Totaal	115	100	5.434	100

*Figuur 3.6.3 Uitkomsten inventarisatie oneigenlijk grond- en watergebruik
Wijk Bergen op Zoom-Oude stad en omgeving per type gebruik*

In de wijk Bergen op Zoom-Oude stad en omgeving bestaat het merendeel aan oneigenlijk grond- en watergebruik uit siertuinen, namelijk 80 procent (totaal 3.659 m²). Daarnaast zijn er zeven gevallen geconstateerd waarbij een parkeerterrein op gemeenteground is geplaatst.

4. Actieve verkoop

EIFFEL heeft tijdens de inventarisatie ook in kaart gebracht welke stroken snippergroen, die niet in gebruik zijn genomen door bewoners, eventueel in aanmerking komen voor actieve verkoop.

Hieronder vindt u een tabel waarin per wijk het aantal situaties die mogelijk in aanmerking komen voor actieve verkoop is aangegeven, inclusief het aantal m² per wijk. Deze stroken grond dienen nog wel op uitgeefbaarheid getoetst te worden.

Wijk	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal situaties m ²
Lepelstraat	29	8,0	7.114	6,4
Halsteren	158	43,4	53.643	48,3
Bergen op Zoom-Noord	40	11,0	9.271	8,4
Bergen op Zoom-Oost	78	21,4	17.310	15,6
Bergen op Zoom-West	27	7,4	15.453	13,9
Bergen op Zoom- Oude stad en omgeving	32	8,8	8.176	7,4
Totaal	364	100	110.967	100

5. Opbrengsten en kosten

Inmiddels is inzichtelijk hoe groot de omvang is van het oneigenlijk grond- en watergebruik. In dit hoofdstuk zullen wij dieper ingaan op de vermogenswaarde van de percelen en de opbrengsten die gegenereerd kunnen worden bij het formaliseren van het grond- en watergebruik en de bijkomende kosten hiervan.

5.1 Opbrengsten

Het werkgebied van de gemeente Bergen op Zoom is groot en het gebruik van de eigendommen van gemeente Bergen op Zoom zijn vrij divers. Om een indicatie te geven van de opbrengsten is ervoor gekozen om te werken met een gemiddelde grondprijs per type grondgebruik.

Onze ervaring is dat een percentage van het oneigenlijk grond- en watergebruik niet verkocht kan worden of dat tijdens de koffiegesprekken blijkt dat het grond- en watergebruik toch legitiem is. Dit kan onder andere te maken hebben met de functionaliteit van de grond, eventuele toekomstige ontwikkelingen en/of de volledigheid van het archief van gemeente Bergen op Zoom. Op deze gegevens is figuur 5.1.1 gebaseerd. Hierin treft u de vermogenswaarde per type grondgebruik en de totale vermogenswaarde. De onderstaande prijzen zijn een richtlijn, enkel het type grondgebruik siertuin en steiger zijn vastgestelde prijzen.

In deze tabel is te zien wat de totale opbrengsten zijn voor het formaliseren van al het oneigenlijk grond- en watergebruik van het eigendom van het gemeente Bergen op Zoom. Er zullen een aantal situaties zijn waarbij grondgebruikers aangeven dat zij de grond niet willen kopen. Huur en pacht van de grond is dan een optie, waarbij niet direct de verkoopopbrengst genoten kan worden. Er wordt dan in ieder geval wel de komende jaren rendement gehaald uit de vermogenswaarde van de gronden.

Type grondgebruik	M ²	Prijs per m ²	Totaal €
Siertuin	50.171	€ 100,--	€ 5.017.100,--
Parkeerterrein	3.171	€ 25,--	€ 79.275,--
Uitrit	1.095	€ 5,--	€ 5.475,--
Opslagterrein	3.527	€ 50,--	€ 176.350,--
Steiger	513	€ 50,--	€ 25.650,--
Overig gebruik	17.562	€ 6,--	€ 105.372,--
Totaal	76.039		€ 5.409.222,--

Figuur 5.1.1 Vermogenswaarde van het oneigenlijk grond- en watergebruik

5.1.1 Scenario oneigenlijk grondgebruik

In deze business case is ervan uitgegaan dat de gemeente Bergen op Zoom de gronden die in gebruik zijn genomen zonder afspraak wil legaliseren door middel van verkoop. De scenario's zijn bepaald op basis van onze ervaringen met verschillende projecten. De scenario's zijn afhankelijk, financieel gezien, van de beleidskeuzes rondom het project. Het uitgiftebeleid (de verkoopbaarheid van gemeentegrond), de prijsstelling en de communicatie rondom het project zijn bijvoorbeeld bepalend voor welk scenario het project zal gaan doorlopen. Daarnaast hebben wij bij de scenario's er rekening mee gehouden dat er mogelijk meer overeenkomsten zijn gesloten dan tot nu toe bekend is.

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten hanteren wij voor de berekeningen.

- Voor de berekeningen nemen wij niet mee:
 - De situaties waarbij het gebruik van gemeentegrond is geregeld;
 - De 'kleine afwijkingen';
 - De categorieën, parkeerterrein, uitrit, opslagterrein, steiger bedrijven, steiger en overig gebruik.
- Het gaat om 1.198 situaties met een oppervlakte van 50.171 m²;

INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

- Bij de berekening gaan wij uit van de grondprijs van € 100,-- per m².
- Circa 75 procent van de in gebruik genomen gemeenteground komt voor verkoop in aanmerking.

Extra inkomsten

De volgende zaken zijn niet meegenomen in de berekeningen, maar leveren wel extra inkomsten voor het project op.

De verkoop van:

- De verkoop van de in gebruik genomen gemeenteground in de categorieën, parkeerterrein, uitrit, opslagterrein, steiger bedrijven, steiger en overig gebruik;
- De verkoop van geregeld grondgebruik van gemeenteground;
- Het verhuren van gemeenteground;
- Verkoop van gemeenteground die niet in gebruik is (actieve verkoop en aanvragen).

Verwachtingen op basis van grondprijs van € 100,-- per m².

Worst case

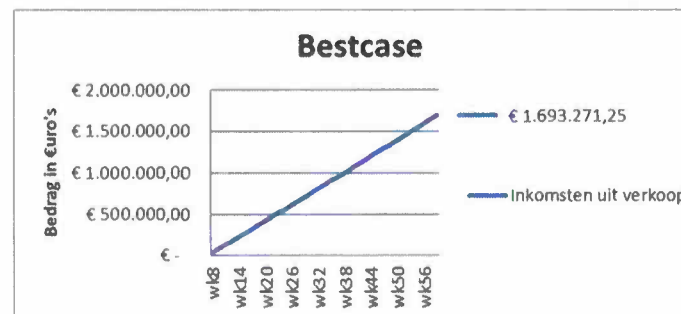
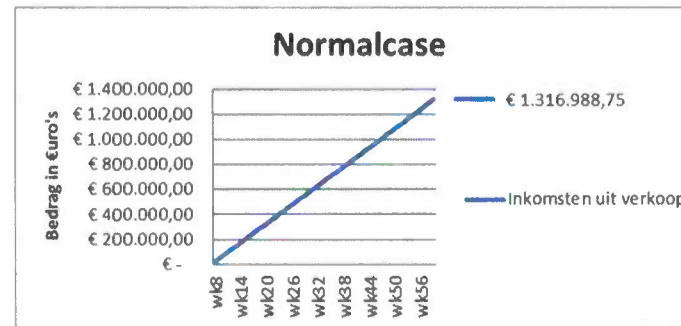
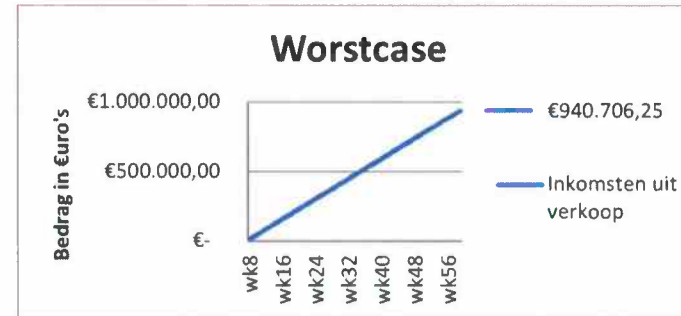
Het is de verwachting dat in het slechtste scenario 25 procent van het oneigenlijk grondgebruik verkocht gaat worden. Dit levert eenmalig inkomsten uit verkoop op van circa € 940.706,25.

Normal case

Het is de verwachting dat in een normaal scenario 35 procent van het oneigenlijk grondgebruik verkocht gaat worden. Dit levert eenmalige inkomsten uit verkoop op van € 1.316.988,75.

Best case

Het is de verwachting dat in het beste scenario 45 procent van het oneigenlijk grondgebruik verkocht gaat worden. Dit levert eenmalige inkomsten uit verkoop op van € 1.693.271,25.



INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Verhuurinkomsten

Een inschatting is dat 15 procent geformaliseerd wordt middels huur/pacht. Met een huurprijs van € 5,-- per jaar zijn de inkomsten ongeveer € 37.628,-- per jaar.

Lopende het project zal beoordeeld moeten worden wat daadwerkelijk de verkoopopbrengsten zijn en wat het rendement van de grond is op basis van huur of pacht. De gronden die verhuurd of verpacht gaan worden, komen in de toekomst vanzelfsprekend weer in aanmerking voor verkoop. Hiermee gaat de waarde niet verloren. In ieder geval zal dit zorgen voor structurele (meer)inkomsten.

5.1.2 Scenario actieve verkoop

In deze business case is ervan uitgegaan dat de gemeente Bergen op Zoom gemeentegronden die momenteel niet in gebruik zijn, actief te koop wilt aanbieden. Er is geïnventariseerd welke gronden hier eventueel voor in aanmerking komen. Dit scenario is sterk afhankelijk van het uitgiftebeleid (de verkoopbaarheid van gemeenteground). Daarnaast is dit scenario eveneens sterk afhankelijk van de wens van de bewoners/ Willen zij wel de grond wel aankopen?

Uitgangspunten:

- Circa 15 procent komt in aanmerking voor verkoop.
- Wanneer de grond voor verkoop in aanmerking komt betekent dit niet automatisch dat de bewoner ook interesse heeft in aankoop.
- Bij de berekening gaan wij uit van de grondprijs van € 100,-- per m².

Worst case

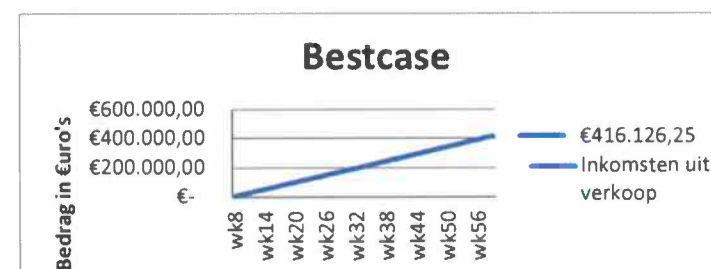
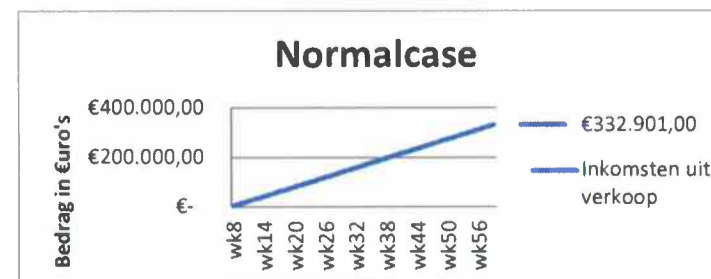
Het is de verwachting dat in het slechtste scenario 15 procent van de gronden die voor verkoop in aanmerking komen verkocht gaan worden. Dit levert eenmalig inkomsten uit verkoop op van circa € 249.675,--.

Normal case

Het is de verwachting dat in het slechtste scenario 20 procent van de gronden die voor verkoop in aanmerking komen verkocht gaan worden. Dit levert eenmalig inkomsten uit verkoop op van circa € 332.901,--.

Best case

Het is de verwachting dat in het slechtste scenario 25 procent van de gronden die voor verkoop in aanmerking komen verkocht gaan worden. Dit levert eenmalig inkomsten uit verkoop op van circa € 416.126,--.



INVENTARISATIE GRONDGEBRUIK GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

5.2 Kosten

Het formaliseren van het oneigenlijk grond- en watergebruik brengen ook kosten met zich mee. De kosten waar het gemeente Bergen op Zoom rekening mee moet houden over het gehele project zijn:

- ambtelijke kosten, gemiddeld 8 uur per dossier (deze uren worden door EIFFEL uitgevoerd);
- kosten inzet medewerkers gemeente Bergen op Zoom voor de adviesgroep, minimaal 4 uur per maand per medewerker, uitgaande van 4 medewerkers;
- kosten inzet beleidsmedewerker (eerste aanspreekpunt) vanuit het gemeente Bergen op Zoom. Wekelijks overleg omtrent voortgang project, wegwijs in de systemen en overige werkzaamheden. Gemiddeld 1 uur per week.;
- kosten medewerker(s) facilitaire zaken/ICT;
- kosten juridisch advies (P.M. afhankelijk van het aantal verjaringszaken)
- herinrichten van openbaar groen/ water wanneer een perceel weer terug komt in het beheer van het gemeente Bergen op Zoom;
- in enkele gevallen onduidelijke grenzen uitzetten door een landmeetkundige;
- voor de vakgroep grondzaken extra beheerkosten van de overeenkomsten.

In onderstaande tabel zijn de kosten globaal weergegeven.

Kosten	Totaal €
Formaliseren 1.198 situaties siertuin (indicatie)	
Adviesgroep (ambtelijk)	
Herinrichten en (extra) onderhoud openbaargroen/water	
Totaal	

Figuur 5.2.1 Kosten formaliseren grond- en watergebruik

6. Conclusies en aanbevelingen

In totaal zijn er 1.655 situaties geconstateerd van oneigenlijk grond- en watergebruik. De totale omvang betreft 76.714 m² aan eigendommen dat in gebruik is door derden zonder dat hier afspraken over gemaakt zijn.

6.1 Conclusies

Uit de inventarisatie zijn de volgende bevindingen gekomen:

- 1.334 situaties geconstateerd, waarbij de grond als siertuin (ruim 80%) in gebruik is genomen;
- De wijk Bergen op Zoom-Noord kent het meeste oneigenlijk grond- en watergebruik;
- in de wijk Bergen op Zoom-Oost is het gemiddelde oppervlakte per situatie siertuin het grootst, met 44 m² ;
- in de wijken waarbij de gemeente Bergen op Zoom water in eigendom heeft bevinden zich 38 steigers.
- steigers zijn ingetekend vanuit de luchtfoto 2021, wanneer men overgaat tot verkoop zullen ook de vierkante meters verkocht worden van de (eventuele) ligplaats(en);
- in de wijk Bergen op Zoom-Oost is er ruim 5.656 m² grond in gebruik als weiland;
- de vermogenswaarde van het oneigenlijk grond- en watergebruik is in totaal € 5.409.222--;
- in de best case scenario kunnen de inkomsten uit de verkoop van de siertuinen € 1.693.271,-- bedragen bij een verkooptarief van € 100,-- per m²;
- in de best case scenario kunnen de inkomsten uit de verkoop van actieve verkoop € 416.126,-- bedragen bij een verkooptarief van € 100,-- per m²;

- de geschatte kosten voor het formaliseren van het oneigenlijk grondgebruik bij het type gebruik siertuin bedraagt € 712.196,--
- door het formaliseren van het oneigenlijk grond- en watergebruik is er voor zowel de burger als de gemeente éénduidig beleid omtrent gebruik van gemeentegrond.

Artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet staat dat het college alle maatregelen neemt en doet wat nodig is, ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Het is dus van belang om de oneigenlijk in gebruik zijnde gronden en water te legaliseren middels verkoop, huur, pacht of gebruiksovereenkomsten ofwel de gronden en het water terug te vorderen. Gemeente Bergen op Zoom heeft de wettelijke plicht om het oneigenlijk grond- en watergebruik te formaliseren.

