



Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest houdende Nota Snippergroenbeleid 2013

Gemeente Oegstgeest
 Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
 Team Vastgoed, Grondzaken en Economie
 Oktober 2013
 DMS nr: 13.07186

Geschiedenis

In 1982 zijn verkoopregels vastgelegd waaraan verzoeken om aankoop van gemeentegronden werden getoetst.

In 1991 zijn door de gemeenteraad de "richtlijnen bij verkoop strookjes openbaar groen aan particulieren" vastgesteld. In 1995 zijn door de raad nadere criteria benoemd omtrent het beleid m.b.t. de verkoop/verhuur van snippergroen. Tevens is afgesproken dat de nota regelmatig zou worden geëvalueerd.

In 1998 heeft de raad vervolgens een evaluatienota vastgesteld, waarin een aantal aanscherpingen van begrippen en omstandigheden zijn doorgevoerd.

Uiteindelijk heeft dit in 2002 geleid tot de het vaststellen van de eerste nota Snippergroenbeleid.

Naar aanleiding van de in november 2004 geuite wens van de gemeenteraad om een actiever snippergroenbeleid te voeren met het oog op de bijdrage van dit beleid aan een gezonde financiële positie van de gemeente heeft in 2005 opnieuw een aanpassing van de nota plaatsgevonden.

Voor u ligt de opnieuw geëvalueerde nota, welke in grote lijnen gelijk is gebleven, maar op een aantal punten is aangepast naar aanleiding van de gangbare praktijk.

Doel

Het Snippergroenbeleid heeft als doel:

1. inwoners waar mogelijk tegemoet te komen in hun wens om een strook groen van de gemeente te kopen,
2. uit te sluiten dat groen met een belangrijke openbare functie, zoals deze zijn benoemd in de onlangs vastgestelde nota Groenbeleid 2011-2015 (Groenvisie) en het Uitvoeringsplan groen 2012-2015, wordt verkocht en
3. een positieve bijdrage te leveren aan de financiële situatie van de gemeente.

1. Algemene uitgangspunten

1.1 Functie gemeentelijk groen

Oegstgeest heeft in de meeste buurten ruime gemeentelijke groenvoorzieningen. De meeste woonwijken zijn ruim van opzet waarbij het gemeentelijk groen meer is dan de opvulling van restruimte. Het groen in de wijk is van groot belang, omdat dit het groen is waar de burger dagelijks bij betrokken is. Gemeentelijk groen heeft een maatschappelijke waarde. Naast een ecologische functie rondom bebouwing heeft het groen ook andere functies. Wonen vraagt in de directe omgeving om groen als verblijfs- en speelruimte. Groen heeft dan een recreatieve betekenis. Maar groen heeft ook een educatieve en esthetische functie.

Groen met een belangrijke openbare functie en groen als onderdeel van de hoofdgroenstructuur, zoals beschreven in de Groenvisie en uitvoeringsplan 2011-2015 en in paragraaf 2.4. van deze nota wordt niet verkocht. Voor het overige gemeentelijk groen kan de gemeente besluiten tot verkoop over te gaan, waarbij onder vermelde "toetsingscriteria" als uitgangspunt zullen dienen.

1.2 Definitie snippergroen

Onder snippergroen wordt verstaan een perceel grond dat:

1. op grond van het vigerende (en het eventueel in voorbereiding zijnde) bestemmingsplan de bestemming 'openbaar groen' of een gelijkwaardige (openbare) groenbestemming heeft;
2. grenst aan een perceel waarop zich één of meer woningen bevinden, en
3. niet groter is dan 100 m². Er kunnen evenwel uitzonderingsgevallen ontstaan, waardoor het wenselijk is om de maximale oppervlakte van 100 m² te overschrijden, bijvoorbeeld als het restant van het gemeentelijk groen niet meer functioneel kan worden onderhouden of ligt tussen de (toekomstig) privétuin en een andere bestemming (openbaar of privé).

1.3 Voorwaarden voor verhuur



Verhuur van snippergroen is relatief arbeidsintensief. Om deze reden wordt snippergroen in principe niet verhuurd, maar verkocht. Slechts indien het gebruik van snippergroen naar verwachting op afzienbare termijn beëindigd dient te worden in verband met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, kan worden overgegaan tot verhuur.

Het hebben van gebouwen op het gehuurde perceel snippergroen is niet toegestaan. Door de gemeente kunnen in de huurovereenkomst aanvullende voorwaarden voor verhuur worden opgenomen.

1.4 Voorwaarden voor verkoop

Snippergroen wordt alleen verkocht aan de eigenaar van een aangrenzend perceel, omdat het ongewenst is dat versnippering van eigendom optreedt in verband met eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. (Zie ook artikel 2.3).

1.5 Prijs van snippergroen en het bestemmingsplan

Het toegestane gebruik op grond van het bestemmingsplan en algemene economische ontwikkelingen zijn bepalend voor de snippergroenprijs. Deze prijs wordt periodiek aangepast, middels de nota Grondprijzen. Onderhandelen over deze prijs is niet mogelijk.

A. Vergunningplichtige gebouwen/bouwwerken niet toegestaan: snippergroenprijs

De bestemming van een perceel snippergroen wijzigt niet na verkoop. Over het algemeen mag het perceel na de verkoop ingericht worden als privé-tuin. Het oprichten van niet-vergunningplichtige bouwwerken (zoals een schutting) is over het algemeen toegestaan.

B. Vergunningplichtige gebouwen/bouwwerken wel toegestaan: prijs op basis van taxatie

Als op grond van de huidige bestemming of op grond van een in het bestemmingsplan opgenomen bevoegdheid om de huidige bestemming te wijzigen, de oprichting van vergunningplichtige bouwwerken (in de toekomst) is toegestaan, dan wordt de grond niet verkocht voor de vaste snippergroenprijs, maar voor de waarde in het vrije economische verkeer. Op basis van een in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie zal aan de koper een prijsvoorstel worden gedaan. De kosten voor het uitvoeren van een taxatie komen voor rekening van de koper. Concreet kan het hier gaan over gevallen, waarbij op het aan te kopen perceel een bouwtitel ontstaat of indien er door de aankoop elders op het reeds in eigendom van de koper zijnde perceel een bouwmogelijkheid ontstaat. Het betreft hier mogelijke uitbreidingen van de bestaande woning of het plaatsen van/vergroten van bijgebouwen.

Indien op enig moment blijkt dat er, om welke reden dan ook, alsnog extra bebouwings-mogelijkheden ontstaan als gevolg van de aankoop van snippergroen, dient bij het gebruikmaken van een bouwtitel een suppletie op de (overeengekomen) snippergroenprijs te worden voldaan tot de dan geldende koopprijs voor bouwgrond. Deze verplichting zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

2. Toetsingscriteria

Een aanvraag wordt geïnventariseerd en getoetst aan gemeentelijke belangen en beleidsterreinen. De toetsing heeft als doel te voorkómen dat de verkoop van snippergroen de (toekomstige) kwaliteit van de omgeving verstoort. Hieronder volgt een opsomming van veel voorkomende aspecten. Deze opsomming is niet limitatief. De gemeente is bevoegd om aanvullende redenen aan te voeren om snippergroen niet te verkopen (of te verhuren). De hieronder omschreven toetsingscriteria zijn toegespitst op verkoop, maar gaan ook op voor verhuur. Toetsingscriteria zijn:

2.1 Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en strategisch grondbezit

Indien de gemeente verwacht dat zij in verband met toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen belang heeft bij het in eigendom hebben van bepaalde percelen, dan worden deze percelen niet verkocht.

2.2 Versnippering van het onderhoud van de openbare ruimte en van de eigendomssituatie

Versnippering van onderhoud en van gemeentelijk eigendomssituatie is ongewenst. Verkoop mag niet ten koste gaan van het efficiënt beheren en onderhouden van groen. Het eventueel resterende gemeentelijk groen dient in verband hiermee een bepaalde minimale breedte en omvang te behouden, afhankelijk van de specifieke onderhoudssituatie. Hetzelfde geldt voor de verkoop van (delen) van sloten: Verkoop van (delen) van een watergang vindt niet plaats als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast en/of het onderhoud hierdoor wordt belemmerd.

Verkoop van snippergroen mag bijvoorbeeld niet tot verspringende erfgrenzen leiden als hierdoor het onderhoud van gemeentelijk groen omslachtiger wordt. Een oplossing kan zijn dat alle eigenaren van een huizenblok gezamenlijk een aankoopverzoek indienen.

In het geval één of meerdere eigenaren hier van af ziet/zien zal overwogen kunnen worden dat het groen evenredig verdeeld worden tussen overige gegadigden of in geheel aan één gegadigde worden verkocht. In deze afweging zal het belang van de niet-kopende bewoner(s) nadrukkelijk worden beschermd, door bijvoorbeeld bindende afspraken te maken over de inrichting en het gebruik van het perceel en het recht van de niet-koper om ten alle tijden de grond alsnog te kunnen verwerven van de nieuwe eigenaar.

Bewoners van een huizenblok kunnen alleen gelijktijdig een aangrenzende groenstrook overnemen.



Verkoop van groen mag geen recht van overpad of andere reeds gevestigde beperkte zakelijke rechten schenden.

2.3 Andere gegadigden

Indien een aanvraag is ontvangen en het betreffende perceel snippergroen is zodanig gelegen dat toedeling van dit perceel logischerwijze ook aan andere aangrenzende percelen zou kunnen plaats vinden, dan wordt de eigenaren van deze overige aangrenzende percelen gevraagd of zij interesse hebben in aankoop van een deel van dit perceel snippergroen. Zij worden dan in de gelegenheid gesteld een evenredig deel van het perceel snippergroen aan te kopen. In het geval één of meerdere eigenaren hier van afziet kan het groen evenredig verdeeld worden tussen overige gegadigden of in zijn geheel aan één gegadigde worden verkocht.

2.4 Groenstructuur

De gemeente Oegstgeest kenmerkt zich als een groen dorp. Beleidsaspecten hiervan zijn neergelegd in onder andere het Groenbeleidsplan of in een beeldkwaliteitsplan van een wijk. Met het oog op onder andere het behoud van recreatieve waarden van gemeentelijk groen, esthetische groencontouren en de verkeersgeleidende functie van groen, wordt, afhankelijk van de specifieke locatie, snippergroen niet verkocht. Concreet kan het bijvoorbeeld gaan om:

1. Groen langs oevers, dijken en waterverbindingen: groen dat aan doorgaande waterverbindingen en oeverwater grenst, wordt als beeldbepalend gekwalificeerd en wordt niet verkocht, omdat het groene karakter hiervan gewaarborgd dient te worden. Inzake gemeentelijk groen dat grenst aan een sloot die geen doorgaande waterverbinding is, is het ter beoordeling van de gemeente of het hier beeldbepalend groen betreft of dat het verkocht kan worden;
2. Wijken en buurtjes die zich kenmerken door groene geleiding/begrenzing van openbaar terrein en/of waarvan het groen een verbindingsstructuur vormt met andere groenzones. De oprichting van gebouwen of overige bouwwerken (bijvoorbeeld schuttingen) op het te verkopen snippergroen is in dat geval ongewenst. Groen dat wordt verkocht kent vaak op grond van het bestemmingsplan de mogelijkheid om niet-vergunningplichtige bouwwerken op te richten. Een schutting is hier een voorbeeld van. De gemeente besluit bij een dergelijke situatie om niet te verkopen;
3. Groen dat onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige kwaliteit;
4. Andere vormen van beeldbepalend groen, bijvoorbeeld de aanwezigheid van monumentale bomen.

2.5 Verkeerssituatie

In relatie tot de verkeerssituatie geldt het volgende voor de verkoop van snippergroen:

1. Verkeersverbindingen: Snippergroen wordt niet verkocht als dit ten koste gaat van infrastructuur die aangelegd is ten behoeve voertuigen en/of voetgangers.
2. Toekomstige uitbreiding van de infrastructuur: Snippergroen wordt niet verkocht als de grond aangewend kan worden tot uitbreiding van de aanwezige verkeersinfrastructuur of realiseren van toekomstige infrastructuur en er een reële verwachting is dat dit binnen 10 jaar noodzakelijk zal kunnen zijn.
3. Parkeren: In die situaties dat er sprake is van een hoge parkeerdruk wordt snippergroen niet verkocht als de ruimte aangewend kan worden voor het realiseren van parkeerplaatsen.
4. Verkeersveiligheid: Snippergroen wordt niet verkocht als hierdoor de verkeersveiligheid in gevaar kan komen.

2.6 Sociale Veiligheid

Snippergroen wordt niet verkocht als hierdoor naar mening van de gemeente de veiligheid of het algemene gevoel van veiligheid wordt aangetast. Te denken valt aan ongewenste versmalling van straatprofielen, plaatsing van (hoge) schuttingen of minder openbaar licht.

2.7 Nutsvoorzieningen

Als zich boven of in de bodem van het perceel snippergroen voorzieningen, kabels en/of leidingen van nutsbedrijven of de gemeente bevinden, dan is het volgende mogelijk:

1. het perceel wordt niet verkocht omdat het onderhoud aan de genoemde voorzieningen, kabels en leidingen daarmee te complex en te duur wordt, zulks ter beoordeling van de gemeente en voor zover relevant de belanghebbende nutsbedrijven;
2. het perceel wordt verkocht en in de koopovereenkomst wordt een erfdienstbaarheid en eventuele aanvullende bedingen opgenomen ten behoeve van de aanwezige voorzieningen, kabels en leidingen; óf
3. het perceel wordt verkocht en de voorzieningen, kabels en leidingen worden in opdracht van de gemeente en op kosten van de koper verlegd. De gemeente beoordeelt of het verleggen redelijkerwijze mogelijk is.

2.8 Civieltechnische situatie



Grond wordt niet verkocht als verwacht wordt dat de gevolgen hiervan een nadelige invloed hebben op de civieltechnische functies van naastgelegen constructies en het onderhoud hiervan. Te denken valt aan verhardingen en beschoeiingen.

2.9 Verkoop snippergroen aan nutsbedrijven

Indien er verzoeken zijn van nutsbedrijven voor gebruik van gemeentelijk groen voor openbare nutsvoorzieningen kan de grond aan het nutsbedrijf verkocht worden tegen de prijs van snippergroen zonder uitbouwmogelijkheid. De bestemming blijft groen. Verkoop geschiedt onder voorwaarde van recht van eerste koop voor de gemeente. Artikel 2.3 is bij de verkoop aan nutsbedrijven niet van toepassing.

3. Handhaving

3.1 Gebruik zonder toestemming

Degene die een perceel gemeentelijk groen van de gemeente zonder toestemming in gebruik heeft als ware hij eigenaar of huurder, wordt in de gelegenheid gesteld om dit perceel aan te kopen, indien het perceel groen voldoet aan de in deze nota opgestelde definities, voorwaarden en criteria. Als verkoop niet kan plaats vinden, zal de gebruiker worden verzocht het perceel groen binnen een maand te ont-ruimen, waarop indien nodig handhaving kan volgen.

3.2 Illegale bouwwerken

Bouwwerken die zonder de vereiste toestemming of vergunning zijn gebouwd op verkocht of op verhuurd groen met bestemming (openbaar) groen of groenvoorziening, dienen volgens gangbaar beleid te worden verwijderd.

4. Procedure en inwerkingtreding

4.1 Algemene spelregels

Van de gemeente mag worden verwacht dat zij zich houdt aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit houdt onder andere in dat zij zorgvuldigheid moet betrachten en willekeur moet voorkomen. Van toepassing zijn daarnaast de algemene wettelijke regels voor de aan- en verkoop danwel huur van onroerende zaken. Bij het aangaan van een koop- of huurovereenkomst worden deze regels verder ingevuld en/of kan hiervan worden afgeweken voor zover de wet dit toestaat. Instemming en ondertekening van zowel de koper als verkoper (of van zowel de huurder als de verhuurder) is noodzakelijk voor het geldig zijn van een koop- of huurovereenkomst. Enerzijds kunnen degenen die een aanvraag hebben ingediend, of andere burgers, niet worden verplicht om grond aan te kopen of te huren van de gemeente. Anderzijds kan de gemeente niet worden verplicht om een koop- of huurovereenkomst aan te gaan.

4.2. Behandeling van een aanvraag

1. Een aanvraag om een perceel snippergroen aan te kopen of te huren dient schriftelijk of digitaal te worden ingediend bij de gemeente.
2. De aanvraag wordt integraal behandeld, geïnventariseerd en getoetst op grond van de hierboven omschreven definities, voorwaarden en criteria, waarbij alle ambtelijk betrokken disciplines. Indien wenselijk vindt er met de aanvrager ambtelijk overleg plaats over het aan te kopen perceel grond, bijvoorbeeld over de exacte begrenzingen en de verkoop- of verhuurvoorwaarden.
3. Indien de uitkomst van de ambtelijke toetsing is dat het perceel kan worden verkocht danwel verhuurd, dan krijgt de aanvrager een koop- of de huurovereenkomst voorgelegd. De aanvrager is niet verplicht akkoord te gaan met de overeenkomst. Ondertekening betekent evenwel dat men met de overeenkomst akkoord gaat en dat deze bindend wordt voor de partij die heeft getekend.
4. Nadat de aanvrager de koop- of de huurovereenkomst heeft ondertekend wordt de overeenkomst mede ondertekend door het betreffende afdelingshoofd. De koop of huur is daarmee feit.
5. Inzake koop zal vervolgens een afspraak met de notaris worden gepland voor de juridische overdracht van de grond. Betaling vindt plaats tegelijk met de juridische overdracht. Als deze overdracht heeft plaats gevonden en is ingeschreven in de openbare registers, is de aanvrager eigenaar van de grond geworden.
6. Inzake huur wordt de ingangsdatum van de huur en de wijze van betaling in de huurovereenkomst opgenomen.

4.3 Beslissingsbevoegdheid van het college inzake de verkoop

De gemeenteraad heeft met deze nota Snippergroenbeleid de beleidskaders vastgesteld waarbinnen gemeentelijk groen als snippergroen mag worden verkocht. Het besluit om een perceel grond, in dit geval snippergroen, te verkopen of te verhuren is op grond van artikel 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet een bevoegdheid van het college, welke middels het mandatenregister 2012, behorende bij het Algemeen bevoegdhedenbesluit Oegstgeest 2009 is geman-dateerd aan het hoofd van de afdeling VROM (met inachtneming van de budgethoudersregeling).

4.4 Vaststelling snippergroenprijs



De snippergroenprijs is vastgelegd in de nota Grondprijzen. Deze nota wordt periodiek herzien waarbij de snippergroenprijs opnieuw kan worden vastgesteld. Het afdelingshoofd, belast met de uitvoering van de nota Snippergroenbeleid heeft de bevoegdheid om een afwijkende verkoopprijs en/of verhuurprijs vast te stellen.

4.5 Inrichten Groenfonds

Conform het addendum op het nieuwe collegeakkoord "Toekomstperspectief" van 21 december 2013 zullen de netto opbrengsten uit verkopen van gemeentelijk groen gedurende de jaren 2013 en 2014 worden gestort in een in te richten Groenfonds. Deze reserve kan worden aangewend voor compensatie van groenvoorzieningen in het dorp.

4.6 Inwerkingtreding

De Nota Snippergroenbeleid 2013 treedt in werking met ingang van 1 januari 2014. De Nota Snippergroenbeleid 2005 is ingetrokken zodra de Nota Snippergroenbeleid 2013 in werking is getreden. Aanvragen die zijn ingediend voor 1 januari 2014 en die nog niet zijn afgehandeld op het moment van inwerkingtreding van de nota Snippergroenbeleid 2013, zullen worden behandeld overeenkomstig de nota Snippergroenbeleid die het gunstigst is voor de aanvrager.

4.7 Machtiging bij afwijzing

Als verzoeken tot aankoop van snippergroen worden afgewezen dan is het hoofd van de afdeling handelende afdeling gemachtigd om de aanvraag namens het college af te wijzen.

4.8 Rapportage

Halfjaarlijks wordt aan de gemeenteraad gerapporteerd over de verkoop- en verhuurtransacties (of het ontbreken daarvan) in het voorgaande jaar , middels een door het college op te stellen raadsmededeling.