

Beleidsregels van burgemeester en wethouders van Oudewater houdende regels voor snippergroen (Beleidsregels snippergroen Oudewater)

Definitie

Er is sprake van snippergroen als de grond:

- eigendom is van de gemeente;
- in het bestemmingsplan de bestemming 'groen' heeft;
- ingericht is als groen;

Toelichting: verkoop van grond die niet de bestemming groen heeft of niet is ingericht als groen heeft een andere functie. De beslissing omtrent verkoop hiervan vraagt wellicht om andere afwegingen dan de afwegingen m.b.t. verkoop snippergroen.

- kleiner is dan 50 m²;

Toelichting: perceeltjes grond met een oppervlakte van meer dan 50 m² hebben over het algemeen uitgebreidere bouw mogelijkheden en zullen daarom wellicht een hogere grondwaarde hebben dan snippergroen. Geadviseerd wordt in dat geval kritisch te kijken naar de verkoopprijs van de grond en de aanvraag te zien als op zichzelf staande grondverkoop.

- grenst aan eigendom van de aanvrager, de aanvrager moet dus eigenaar zijn van het perceel waar het snippergroen aan grenst en het perceel snippergroen moet hieraan grenzen.

Toelichting: snippergroen is in principe bedoeld om de bestaande tuin van de aanvrager uit te breiden. Het ligt voor de hand dat dit alleen mogelijk is als de uitbreiding aan de bestaande tuin grenst. Ook wordt alleen aan eigenaren verkocht en niet aan huurders, omdat in het geval een huurder gaat verhuizen, hij nog eigendom heeft naast zijn oude woning. Dit leidt tot versnippering van eigendom en verrommeling.

Koop of huur

Meestal wordt in geval van snippergroen gevraagd om te mogen kopen. Soms wordt gevraagd om te mogen huren, bijvoorbeeld in geval verkoop vanwege de aanwezigheid van kavels en leidingen niet mogelijk is. Geadviseerd wordt niet over te gaan tot verhuur van snippergroen. Hiervoor zijn twee redenen:

1. Verhuur van kleine strookjes grond kost meer dan het oplevert. De te innen huur is laag en de administratieve lasten zijn relatief hoog.
2. Als een huurder van snippergroen zijn in eigendom zijnde woning verkoopt, ontstaat de situatie dat de nieuwe eigenaar van de woning geen huurder is van het groen, terwijl deze wel in de veronderstelling is dat het snippergroen onderdeel uitmaakt van zijn tuin. De oude huurder zou dan de huur op moeten zeggen, terwijl de nieuwe woningeigenaar een huurovereenkomst zou moeten sluiten met de gemeente. Als deze nieuwe eigenaar dit niet wenst moet het groen ontruimd worden en weer ingericht worden als openbaar groen. Dit kan leiden tot hoge (handhavings-)kosten.

Afwegingskader

Als sprake is van snippergroen spelen bij het besluit al dan niet te verkopen verschillende soorten afwegingen een rol. In principe bestaat een positieve grondhouding ten opzichte van aanvragen, contra-indicaties voor verkoop kunnen leiden tot een advies de aanvraag af te wijzen. Een contra-indicatie leidt niet automatisch tot afwijzing van de aanvraag, de specifieke omstandigheden van een aanvraag worden bij de beoordeling betrokken.

I. Stedenbouwkundig afwegingskader:

Op stedenbouwkundig gebied kan sprake zijn van verschillende contra-indicaties:

- Het groen maakt onderdeel uit van een belangrijke (beeldbepalende) groenstructuur van de stad (hoofdgroenstructuur). De groenstructuur kan bijdragen aan de uitstraling of eenheid van het straatbeeld.
- Het groen vormt een buffer om conflicterende functies te scheiden, bijvoorbeeld: groen als buffer tussen privé en openbaar gebied met een functie zoals speelplaats, of sportveld.
- Het groen draagt bij aan de afscherming en/of inpassing van objecten, bijvoorbeeld groen dat een lelijke loods aan het zicht onttrekt.



- Het groen vervult een functie – bijvoorbeeld een voetbalveldje, JOP of informele speelplek, of draagt bij aan de sociale veiligheid in de wijk – verkoop van groen kan bijvoorbeeld tot versmalling van door-gangen leiden.
- Er is sprake van schaars groen in een stenige omgeving.
- De aanwezigheid van beschermde bomen of knobomen in het groen, of bomen die deel uitmaken van een totaalstructuur. In het geval van beschermde bomen kan met een potentiële koper van snipper-groen overigens vooraf overeengekomen worden dat de boom/bomen op de beschermde bomenlijst geplaatst blijven.

II. Overwegingen m.b.t. onderhoud:

- Bloksgewijze uitgifte: Als het groen deel uitmaakt van een groter blok, wordt in principe per blok uitgegeven. Alle aanwonenden gaan dan gelijktijdig over tot verkoop.
- Versnippering van eigendom in een gebied wordt zoveel mogelijk tegengegaan.
- Geprobeerd wordt te voorkomen dat door verkoop van groen het onderhoud van het resterend perceel lastiger, onmogelijk of duurder wordt.
- Als het te verkopen snippergroen aan het water ligt, wordt inclusief beschoeiing verkocht, zodat onderhoud van de beschoeiing voor de toekomstige eigenaar is. Bij een sloot wordt verkocht tot hart sloot, zodat de toekomstige eigenaar verantwoordelijk is voor het op diepte houden van de sloot. Zeker als aan beide kanten sprake is van privaat eigendom wordt onderhoud voor de gemeente lastig en kan dit bij verkoop bij de eigenaren neergelegd worden.

III. Overwegingen m.b.t. (verkeers-)veiligheid:

Verkeersveiligheid, civiele techniek of het wegbeeld voor de weggebruiker zijn overwegingen die een rol spelen bij de beslissing tot verkoop. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als zichthoeken noodzakelijk zijn in verband met verkeersveiligheid op een kruising.

IV. Overige afwegingen :

- Bij verkoop van groen moet voorkomen worden dat dit leidt tot vermindering van het woongenot van derden.
- Toekomstige - door de gemeente gewenste - ontwikkelingen mogen door de verkoop van groen niet belemmerd worden.

Bij een beoordeling op basis van bovenstaande overwegingen moet altijd de specifieke situatie van een aanvraag betrokken worden, waarbij afhankelijk van de situatie een bepaald criterium zwaarder of minder zwaar kan wegen. Een contra-indicatie die zwaar weegt kan tot afwijzing van de aanvraag leiden, verschillende contra-indicaties samen die minder zwaar wegen kunnen tot een toewijzing leiden. De verschillende afwegingen kunnen ook leiden tot aanbidding van een deel van het gevraagde perceel, of juist een groter perceel.

Aanwezigheid kabels en leidingen

Op het moment dat op basis van bovenstaand afwegingskader beoordeeld wordt dat de grond verkocht kan worden, wordt de nutsbedrijven gevraagd aan te geven of er kabels en/of leidingen aanwezig zijn in het eventueel te verkopen groen.

Als er geen kabels en/of leidingen aanwezig zijn kan de grond verkocht worden.

Als er wel kabels en/of leidingen in de grond aanwezig zijn, is er een aantal mogelijkheden:

- Verkoop is mogelijk onder voorwaarde dat een zakelijk recht gevestigd wordt. Dit zakelijk recht wordt – op kosten van de koper – gevestigd gelijktijdig met de overdracht van de grond bij de notaris.
- Verkoop is mogelijk na omleggen - op kosten van de koper - van de kabel of leiding. De gemeente geeft opdracht tot omleggen van de kabel of leiding na storting door de koper van het verschuldigde bedrag op rekening van de gemeente.
- Verkoop is niet mogelijk. Omleggen van de kabel of leiding is niet mogelijk of slechts tegen dusdanig hoge kosten dat verkoop niet aan de orde is.

Verkoop

Als besloten wordt tot verkoop wordt een verkooptekening gemaakt en wordt de grond aangeboden aan de aanvrager/verzoeker. De prijs van snippergroen is vastgesteld op € 185,-/m². Daarbij komen nog de kosten koper en eventueel kosten voor het omleggen van kabels en/of leidingen.



Buurtgroen

Naast snippergroen is er in de gemeente Oudewater ook groen wat niet verkocht kan worden maar wat wel in gebruik/onderhoud gegeven kan worden bij een (groep) bewoner(s). Dat is buurtgroen.

Er is sprake van buurtgroen in de volgende gevallen:

- groen dat zich kenmerkt door de kleine omvang;
- groen in de straten zoals voor de woningen, het groen langs de stoep en het groen rond de kruisingen in woonerven;
- groen dat niet grenst aan percelen van derden.

Het is het groen dat straten aantrekkelijk maakt; groen dat belangrijk is voor de leefbaarheid van onze buurten en kernen. De gemeente wil daarom niet overgaan tot verkoop van dit groen. Als bewoners iets met dit buurtgroen in hun straat willen wordt aan de hand van bovenstaande criteria bepaald of dit in gebruik gegeven kan worden en maken we een beheerovereenkomst op die door beide partijen, bewoners en gemeente, ondertekend wordt. Buurtgroen wordt dan adoptiegroen. Door dit contract is de wettelijke aansprakelijkheid geregeld en heeft elke bewoner(sgroep) ook een eigen contactpersoon bij de gemeente.

Aldus door het college van burgemeester en wethouders van Oudewater besloten in zijn vergadering gehouden op 22 mei 2018,

De secretaris, De burgemeester

Ir. W. J. Tempel mr. drs. P. Verhoeve

I