

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij duurstede houdende regels omtrent de beleidsnota snippergrond 2020

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2013 is er een kaart opgesteld waarop staat welke stukjes groen verkocht kunnen worden. Buiten deze kaart is er geen beleid hoe de gemeente om gaat met grondverkoop. Alle aanvragen buiten de kaart worden ad hoc opgepakt en altijd met de betreffende wethouder besproken.

1.2 Doelstelling

Het doel van de "Beleidsnota snippergrond" is meervoudig;

- het vastleggen van een duidelijk en transparant beleid inzake de uitgifte van openbare grond: onder welke voorwaarden is het wel en niet mogelijk;
- uniformiteit binnen het grondgebruik realiseren en het verlies van gronden tegengaan;
- handhaving van ongewenste ingebruiknemingen eenvoudiger maken door middel van een duidelijk beleid;
- evenwicht bevorderen en bewaken tussen openbare en private ruimte;
- alle gebruik van de gemeentelijke eigendommen registreren.

1.3 Leeswijzer

De beleidsnota is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op het huidige beleid. De nieuwe uitgangspunten voor uitgifte van snippergrond komen in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op uitgangspunten van de in gebruik zijnde gronden door derden. Het prijsbeleid wordt in hoofdstuk 5 toegelicht.

2. Huidig beleid

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie uitgelegd.

2.1 Huidig beleid

In 2013 is er een kaart ontwikkeld waarop staat welke snippergrond verkocht kon worden. Daarbij zijn een aantal criteria genoemd waaraan een te verkopen stuk grond moet voldoen. In dit jaar zijn bewoners actief benaderd voor de aankoop van de gronden. Echter zijn in dit project geen bewoners aangeschreven die al gemeentegrond in gebruik hadden genomen. De criteria die toen zijn gebruikt zijn niet scherp genoeg geformuleerd. Momenteel verhuurt en/of verkoopt de gemeente niet actief snippergrond. Als er verzoeken voor koop/huur van snippergrond binnen komen worden deze ad hoc getoetst.

2.2 Huidige overeenkomsten

Momenteel heeft de gemeente ongeveer 36 huurovereenkomsten afgesloten of zijn de grondgebruiken in beeld. In deze "oude" huurovereenkomsten zijn kleine huurbedragen of gebruiken "om niet" opgenomen als erkenning dat de grond eigendom van de gemeente is. In deze oude huurovereenkomsten is niet altijd artikel opgenomen waarin de huurprijs automatisch verhoogd kan worden.

2.3 Opbrengsten

De huidige huuropbrengsten snippergrond bedragen ongeveer € 3.200,- per jaar. Tegenover deze opbrengsten staan de ambtelijke uren voor het controleren van deze overeenkomsten en het versturen van facturen.

2.4 Knelpunten

Door het huidige beleid en de "oude" huurovereenkomsten zijn de volgende knelpunten te benoemen:

- onduidelijkheid over de criteria in het huidige beleid;
- rechtsongelijkheid door het hanteren van verschillende huurovereenkomsten met verschillende huurbedragen en toestaan oneigenlijk grond- en watergebruik;
- beheer van de huidige huurovereenkomsten kost meer dan de huuropbrengsten, dit moet volgens de Wet Markt en Overheid minimaal kostprijs dekkend zijn.

3. Uitgangspunten voor uitgifte

In dit hoofdstuk wordt de definitie snippergrond verwoord en de strategie voor het verkopen inclusief de toetsingsvoorwaarden aangegeven.

3.1 Definitie

Er is sprake van snippergrond als de grond:

- eigendom is van de gemeente;
- geen of weinig functionele waarde heeft voor de openbare ruimte (zie toetsingsvoorwaarden);
- in aanmerking komt voor het vergroten van het direct aangrenzend perceel;
- de grond niet groter is dan 300 m².

Veelal zijn deze percelen in gebruik als openbaar groen en worden onderhouden door de gemeente. In andere gevallen worden deze snippergronden gebruikt door inwoners bijvoorbeeld als tuin. Soms zijn er afspraken over gemaakt, maar het is ook mogelijk dat er niets is afgesproken.

Snippergrond passend binnen de bovenstaande definitie kunnen, in beginsel verkocht worden. Wanneer verkoop mogelijk is, wordt in beginsel niet verhuurd c.q. in onderhoud gegeven.

3.2 Actief beleid

Bij het verkopen van snippergrond kan een actief of passief beleid gevoerd worden. Afgelopen jaren hanteerde de gemeente een passief beleid. Als er verzoeken kwamen werden deze getoetst aan de uitgiftekaart van 2013. Een actief beleid betekent dat de gemeente inventariseert en beoordeelt welke snippergronden verkocht kunnen worden.

Gemeente Wijk bij Duurstede gaat een actief beleid voeren. Gemeente inventariseert alle gronden die bij derden in gebruik zijn. Door deze inventarisatie is geen onduidelijkheid meer over gebruik van grond en gemeentegrenzen. Na de inventarisatie is bekend welke snippergronden verkocht kunnen worden en welke voor de gemeente Wijk bij Duurstede van belang zijn.

3.3 Toetsingsvoorwaarde

Op basis van toetsingsvoorwaarden wordt nagegaan of de snippergrond verkocht kan worden.

3.3.1 Bestemmingsplan

Kijkend naar het bestemmingsplan kan er onder de volgende voorwaarde niet verkocht worden:

- als de bestemming in het geldende bestemmingsplan bijvoorbeeld openbaar groen/groenvoorzieningen/ speelterreinen aangeeft en de strook deel uitmaakt van een groter perceel openbaar groen.
- als er sprake is van een "groenbuffer" tussen andere bestemmingen (bijvoorbeeld bestemming "Wonen") en weg(en). Het groen dient dat bijvoorbeeld voor het tegengaan van geluidshinder of het uit het zicht halen van erfafscheidingen.
- als het risico aanwezig is dat vergunningsvrije bouwwerken (zoals erfafscheidingen of carports) op de te verkopen percelen worden opgericht die voor de kwaliteitseisen van het (openbaar) groen nadelig zijn.

3.3.2 Aangrenzend aan eigen perceel

Ter voorkoming van ongewenste eigendomsverhoudingen is verkoop van snippergrond alleen mogelijk als de grond grenst aan het perceel van de toekomstige koper.

3.3.3 Koopwoning

Om de eigendomsrechten van de woning en bijbehorende percelen bij dezelfde (natuurlijke) rechtspersoon te houden zal verkoop van snippergrond alleen plaatsvinden aan de eigenaren van de woning(en). Een huurder kan geen grond kopen.

3.3.4 Is de snippergrond onderdeel van de groen- en bomenstructuur?

In het groenstructuurplan (2018) wordt een beschermde groen- en bomenstructuur aangegeven. Deze heeft betrekking op het groen binnen de bebouwde komgebieden en op de overgangsgebieden naar het omliggende landschap.

De (hoofd)groenstructuur is een belangrijk beeldbepalend element en wordt daarom in het groenbeleidsplan specifiek benoemd. Het groen op straatniveau heeft vooral een functie voor de direct omwonenden.

Indien de snippergrond deel uitmaakt van de groen- en bomenstructuur komt deze niet in aanmerking voor verkoop.

Extra:

Bij de verkoop of verhuur van snippergrond wordt ook gekeken naar klimaatadaptatie. De gemeente krijgt steeds vaker te maken met extreme weersomstandigheden. Zowel droogte als extreme regenval komen steeds vaker voor. Het is daarom belangrijk om een goede wateropvang en afvoer te hebben.

Per situatie zal gekeken worden of dat het perceel een toevoeging kan zijn voor de klimaatadaptatie.

3.3.5 Is de snippergrond functioneel groen?

De functievervulling van een reststrook is bepalend of tot verkoop kan worden overgegaan. Als groen gekwalificeerd is als functioneel groen kan bij verkoop het overige groen en/of functie worden geschaad. Denk daarbij aan:

- gebruiksfunctie;
- verkeer geleidende functie;
- recreatieve functie;
- educatieve functie;
- beeldbepalende functie;
- afscherpende functie.

Als de snippergrond functioneel is wordt deze niet verkocht.

3.3.6 Is de snippergrond straatbeeldbepalend?

In het kader van goede belangenafweging is het noodzakelijk om de directe omgeving te scannen op mogelijk nadeel dat bij de omwonenden kan ontstaan door verkoop van de snippergrond. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan verminderd uitzicht of het aanzicht van de openbare ruimte. Indien de snippergrond als straatbeeldbepalend groen wordt aangemerkt, wordt deze niet verkocht.

3.3.7 Verkeersveiligheid

Voor de verkeersveiligheid moet niet alleen gekeken worden naar de huidige situatie, maar ook naar de toekomstige (mogelijk) noodzakelijke infrastructurele werkzaamheden. Bij de volgende situaties wordt de snippergrond niet verkocht:

- a) verkeersverbindingen die zijn aangelegd (verhard of onverhard) ten behoeve van voertuigen, fietsers en/of voetgangers;
- b) als de verkeersveiligheid in gevaar komt of kan komen;
- c) toekomstige uitbreiding van de aanwezige verkeersinfrastructuur of realisatie van toekomstige infrastructuur en er een reële verwachting is dat dit binnen 10 jaar noodzakelijk is;
- d) als er sprake is van een hoge parkeerdruk in de omgeving en de ruimte aangewend kan worden voor het realiseren van toekomstige parkeerplaatsen.

3.3.8 Ontwikkelingen

Bij totstandkoming van een nieuwe ontwikkeling (bestemmingsplan) wordt een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. In dit ontwerp is aangegeven waar openbaar groen moet komen. Dit openbaar groen is functioneel en beeldbepalend. Binnen 10 jaar na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan wordt niet tot verkoop van dit openbaar groen overgegaan.

Het kan zijn dat bepaalde snippergronden in eigendom van de gemeente moeten blijven vanwege toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouw, wegen, (herinrichting) plantsoenen, buffergroen voor voetpaden of parkeerplaatsen en dergelijke.

3.3.9 Kabels en leidingen

Indien zich in, op of onder de snippergrond kabels, leidingen, riolering en/of andere nutsvoorzieningen zich bevinden wordt per situatie beoordeeld of de grond verkocht kan worden. Dit is maatwerk en zal in samenspraak met de nutsbedrijven worden afgestemd.

Als er bijvoorbeeld telecomkabels, elektrakabels of een waterleiding aanwezig zijn kan de grond, mits de snippergrond voldoet aan de andere criteria, verkocht worden met een zakelijk recht. Dit zakelijk recht wordt dan gevestigd tussen de exploitant van de kabel of leiding (gemeente of derde) en de toekomstige eigenaar van de snippergrond. Voor de verkoop moet wel overeenstemming zijn tussen beiden partijen.

Bij aanwezigheid van riolering, een hoofdtransportleiding of gas in de snippergrond verkopen en verhuren wij de grond niet. De knelpunten die dit oplevert zijn te groot. Voor het vervangen van een riool op 2 meter diepte is een werkstrook van 8 meter nodig. Voor het vervangen van gas en hoofdtransportleidingen is de werkstrook ca. 4 meter breed. In uitzonderlijke gevallen kan er in de koopakte een zakelijkrecht worden gevestigd, dat de gemeente bij werkzaamheden de grond mogen betreden.

Huidige gebruiken van snippergronden, waar kabels en/of leidingen in liggen, worden gerespecteerd. Deze snippergrond kan verhuurd blijven tot het moment de huidige gebruiker de woning verkoopt of verlaat. Op dat moment wordt de snippergrond vrijgemaakt en weer ter beschikking gesteld van de gemeente.

Als het mogelijk is om de kabels en/of leidingen te verleggen in gemeentelijke grond en de exploitant is bereid hieraan medewerking te verlenen kan de (groen)strook wel verkocht worden. De kosten voor het verleggen van de kabels en/of leidingen komen in dat geval geheel voor rekening van de koper.

3.3.10 Watergangen

De gemeente Wijk bij Duurstede zal niet overgaan tot verkoop van (delen) van sloten en/of watergangen als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast en/of het onderhoud hierdoor wordt belemmerd.

3.3.11 Verkoop leidt niet tot onrendabele percelen

Verkoop mag niet ten koste gaan van het efficiënte beheren en onderhouden van groen. Daarnaast mag verkoop niet leiden tot een onlogische indeling van het openbaar groen, bijvoorbeeld een gedeeltelijke versmalling van het openbaar groen. Of ongewenste kantelenvorming ten opzichte van naastgelegen percelen grond. Ook moet voorkomen worden dat er percelen gemeentegrond ontstaan die niet meer voor de gemeente toegankelijk en beheersbaar zijn.

Als een onlogisch moeilijk te onderhouden perceel en slecht te handhaven kadastrale grens ontstaat wordt de snippergrond niet verkocht. Ook bij ontoegankelijkheid van de resterende gemeentegrond wordt de grond niet verkocht.

3.3.12 Afwijken van voorwaarden

Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor, om in bijzondere gevallen, in de (koop-) overeenkomst af te wijken van de hierboven genoemde voorwaarden. In sommige gevallen zal maatwerk nodig zijn.

4. Uitgangspunten in gebruik zijnde gemeentegronden

In de loop van de jaren zijn door inwoners snippergrond, zijnde gemeentegrond in gebruik genomen. Deze grond is vaak ingericht alsof het hun grond is. Een deel van deze in gebruik zijnde snippergronden zijn bij de gemeente bekend. Met deze inwoners zijn afspraken gemaakt of er liggen contracten aan ten grondslag. Ook zijn er situaties waarbij niets geregeld en vastgelegd is. De gemeente heeft de wettelijke plicht om al het grondgebruik te regelen en zo haar eigendommen veilig te stellen. Daarbij willen we de kwaliteit van de openbare ruimte (blijven) waarborgen.

De gemeente Wijk bij Duurstede is voornemens het registreren en regelen van het gebruik van snippergrond gezamenlijk met de inwoners aan te pakken. De doelstellingen van de aanpak zijn:

- het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving;
- het vergroten van de acceptatie van de inwoners hierover;
- ervoor zorgen dat de groenbeleving van de inwoners niet wordt aangetast; en
- dat dit op een efficiënte en klantvriendelijke manier wordt bereikt.

Ook het respect voor andermans eigendom is een belangrijke factor.

De kern van deze aanpak is: samenwerking, maatwerk en flexibiliteit. Dit leidt tot duidelijkheid en draagvlak binnen de bewoners van de gemeente Wijk bij Duurstede.

Er zijn vijf mogelijkheden om de in gebruik zijnde gemeentegronden te regelen:

1. verkopen;
2. verhuur;
3. gebruiksovereenkomst;
4. vrijmaken;
5. verjaring.

Hieronder worden deze mogelijkheden toegelicht.

4.1 Verkoop

De gronden worden ten eerste getoetst aan de voorwaarden zoals in hoofdstuk 3 zijn opgenomen. Als verkoop mogelijk is krijgt de gebruiker van de gemeentegrond het aanbod om de snippergrond aan te kopen. Dit tegen de geldende voorwaarden en verkoopprijs.

Als de gebruiker van de gemeentegrond niet wenst aan te kopen of de grond komt niet voor verkoop in aanmerking moet de grond vrijgemaakt (zie paragraaf 4.4) worden en in onderhoud komen van de gemeente.

De gemeente is bij verkoop van percelen die gebruikt worden als tuin niet verplicht om een bodemonderzoek te doen. Wel kan de gemeente aan de hand van al beschikbare informatie bekijken of er sprake is van bodemverontreiniging. Indien de situatie zich voordoet kan de aanvrager worden gewezen op een verkennend bodemonderzoek. Dit onderzoek dient voor rekening van de koper plaats te vinden.

4.2 Verhuur

Uitgangspunt dient altijd verkoop van een perceel openbare grond te zijn en geen verhuur. Alleen indien het wenselijk en van belang is voor de gemeente kan er over worden gegaan tot tijdelijke verhuur van gemeentegrond. Percelen grond die op dit moment verhuurd worden, moeten periodiek getoetst worden op actualiteit.

4.3 Gebruiksovereenkomst

Het kan voorkomen dat bewoners enkel onderhoud plegen bij een perceel openbaar snippergrond. In deze situatie kan de gemeente een gebruiksovereenkomst afsluiten. Dit is alleen enkel toegestaan wanneer de snippergrond openbaar toegankelijk, met de uitstraling van openbaar groen. Het verschil met verhuur is dat er geen eigen beplanting (alleen in overleg), erfafscheiding en overige bouwwerken op de snippergrond mogen zijn. De snippergrond moet te allen tijde een openbaar karakter hebben.

4.4 Vrijmaken

De gebruiker van de grond wordt dan verzocht om de grond vrij te maken en terug te geven aan de gemeente. De gebruiker kan dan vrijwillig de gemeentegrond vrijmaken. De kosten voor het vrijmaken zijn voor de gebruiker. Na het vrijmaken zal de gemeente de grond weer terugbrengen in de gewenste staat. Deze kosten voor het terugbrengen in de gewenste staat en het onderhoud zijn dan voor de gemeente Wijk bij Duurstede.

Als de gebruiker hier niet aan mee wil werken zal de gemeente het gebruik aanpakken. Afhankelijk van de situatie wordt dan een keuze gemaakt tussen het privaatrechtelijke of het publiekrechtelijke spoor. In eerste instantie kiest de gemeente Wijk bij Duurstede voor het privaatrechtelijke spoor.

4.2.1 Privaatrechtelijke spoor

Bij het privaatrechtelijk spoor handelt de gemeente als rechtspersoon en eigenaar van de grond. Het doel bij privaatrechtelijk handelen is het terugvorderen van het eigendom en het voorkomen van verlies van gemeentegrond door verjaring. Daarbij dienen wel de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur in acht te worden genomen.

4.2.1 Publiekrechtelijke spoor

Bij het publiekrechtelijk spoor staat niet de eigendom van de grond centraal, maar de (openbare) functie daarvan. Publiekrechtelijke handhaving kan op diverse gronden plaatsvinden. Zoals op grond van het Bestemmingsplan, de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

Het kan voorkomen dat niet het publiekrechtelijke spoor gevolgd kan worden. Dit doet zich voor als het gebruik van de grond kan worden geregeld door een eventuele verkoop, maar de gebruiker niet op het aanbod tot verkoop in gaat (tweesporenleer). Voor deze gevallen blijft het privaatrechtelijke spoor de enige manier.

4.4 Verjaring

Het is mogelijk dat een bewoner een beroep doet op verjaring wanneer hij/zij gemeentegrond al langere tijd in gebruik heeft, zonder dat hier afspraken over gemaakt zijn. Er moet dan wel aan bepaalde voorwaarden worden voldaan qua inrichting van de strook gemeentegrond. Verjaring treedt pas op als diegenen kan aantonen dat de situatie al minimaal 10 respectievelijk 20 jaar duurt.

Wanneer de gemeente het beroep op verjaring erkent, wordt dit in een notariële akte vastgelegd. Alle kosten die hiervoor worden gemaakt zijn voor rekening van de bewoner. Tevens dient de bewoner zelf voldoende bewijsmateriaal aan te leveren bij het verzoek van verjaring.

Indien een bewoner een beroep doet op verjaring en deze wordt afgewezen kan de bewoner de grond aankopen of vrijmaken. De grond kan echter enkel worden aangekocht tegen de dan geldende verkoopprijs die vermeld staat in de grondprijzenbrief van dat jaar. De projectprijs, zie paragraaf 5.1, is na het indienen van een verzoek tot verjaring niet meer geldig.

5. Prijsbeleid

Het prijsbeleid van snippergrond wordt elk jaar vastgesteld in de grondprijzenbrief.

5.1 Verkoop

Voor de verkoop van snippergrond is er een vaste grondprijs vastgesteld. Deze prijs geldt voor alle stroken grond die als snippergrond worden verkocht. De verkoopprijs wordt elk jaar vastgesteld in de grondprijzenbrief. Voor het jaar 2019 is deze vastgesteld op € 130,- per m².

Voor het aanpakken van het in gebruik zijnde gemeentegrond wordt er gewerkt met een projectprijs. Bewoners die worden aangeschreven of waarvan de gemeente een verzoek krijgt tot aankoop van de grond gelden de volgende prijzen:

Snippergrond	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
Snippergrond projectprijs	Opp. < 300 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 70,00 per m ²
Ligplaatsen water recreatie	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 25,00 per m ²

Figuur 5.1: Projectprijs snippergrond

Bovengenoemde prijzen gelden tot en met 31 december 2021. Indien het project snippergrond nog niet is afgerond kan het college besluiten de termijn voor de projectprijs te verlengen.

5.1 1 Overige kosten

Bovenop de aankoopkosten komen de notariële en kadasterkosten, overdrachtsbelasting en kosten kadastraal splitsen van het perceel. Al deze kosten komen voor rekening van de koper van de snippergrond. De koper heeft de keuze door welk kantoor hij de overdracht laat regelen.

5.1.2 De koopovereenkomst

Wanneer de gemeente tot verkoop van het snippergrond besluit, wordt er een koopovereenkomst gemaakt. In koopovereenkomst zijn de volgende onderdelen opgenomen; o.a. naam koper, oppervlakte, prijs.

5.2 Verhuur

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft in het verleden snippergronden of stukjes tuin aan bewoners in verhuur gegeven. Verhuur kan echter voor onwenselijke situaties zorgen. Wanneer de bewoners verhuizen waar de gemeente eerder een huurovereenkomst mee heeft gesloten, is die overeenkomst beëindigd. Nieuwe bewoners zijn in sommige gevallen de gemeentegrond gaan gebruiken zonder dat daar een overeenkomst voor is afgesloten. In die situaties is vaak niets geregeld.

Om voor meer duidelijkheid en eenduidigheid te zorgen, wil de gemeente Wijk bij Duurstede zo min mogelijk percelen snippergrond verhuren. In het snippergrondproject zullen daarom ook huurders van snippergronden actief worden benaderd en wordt hen – indien dit mogelijk is – de grond te koop aangeboden. Wanneer zij de grond niet aankopen blijft de huidige huurovereenkomst geldig. Indien de huurder de woning verkoopt zal de overeenkomst worden opgezegd en zal er met de nieuwe gebruiker afspraken gemaakt worden. Hiervoor geldt het dan geldende huurtarief. De gemeente gaat enkel huurovereenkomsten aan met gebruikers van de grond die eigenaar zijn van het aangrenzend perceel. De verhuurprijs voor 2020 is vastgesteld op € 6,- per m² (met een minimumtarief van € 100,- per kalenderjaar).

Indien de gemeente de grond niet kan verkopen in verband met een toekomstige ontwikkeling of de aanwezigheid van riolering geldt een aanpaste huurprijs per jaar. Deze is vastgesteld op € 3,- per m² (met een minimumtarief van € 50,- per kalenderjaar).

Snippergrond projectprijs Opp. < 300 m² Vaste prijs per m² € 70,00 per m²

Ligplaatsen water recreatie Opp. < 100 m² Vaste prijs per m² € 25,00 per m²

Een huurovereenkomst is een persoonlijke titel. Bij verkoop van de woning gaat de huurovereenkomst niet automatisch op de volgende eigenaar/bewoner over. De huurder dient bij verkoop van zijn woning de grond formeel aan de gemeente terug te leveren.

5.3 Hardheidsclausule

Het college van burgermeesters en wethouders kan gemotiveerd afwijken van het snippergrondbeleid indien de toepassing van het beleid in een concreet geval en naar het oordeel van het college leidt tot een billijke of onwenselijke situatie.