

## Nieuw snippergroenbeleid gemeente Ouder-Amstel

### Samenvatting

Een nieuw beleid ten aanzien van woninggroen is vastgesteld, in die zin dat de term “snippergroen” wordt gebruikt voor uit te geven kleine stukjes restgroen, die beperkt nut hebben in de openbare ruimte. Deze gronden kunnen worden verkocht, verhuurd en, in bijzondere gevallen, in bruikleen worden gegeven.

### Voorgeschiedenis

De gemeente Ouder-Amstel heeft vanaf de midden jaren '70 van de vorige eeuw zogenaamd snippergroen verhuurd aan bewoners. Het 'Groenplan adoptie woninggroen' dateert van 1998. Met de komst van het adoptiebeleid is deze verhuur van snippergroen komen te vervallen en, op een enkele uitzondering na, omgezet in adoptie om niet.

Op 8 januari 2008 heeft het college ingestemd met een hoofdpzets voor een nieuw woninggroenbeleid om de adoptiegroenregeling voor 2012 te beëindigen. Met dit beleid is de term “woninggroen” geïntroduceerd. Het adopteren (in bruikleen uitgeven) van een stuk gemeentelijk groen gebeurde op basis van vrijwilligheid en was individueel van karakter. Hierdoor zijn op woningblokniveau veel situaties ontstaan waarbij niet alle bewoners een aangrenzend perceel gemeentegroen in adoptie hebben genomen. Deze vrijblijvende adoptiemogelijkheid heeft geleid tot een toenemende administratieve last voor de gemeente en een toenemende kostenpost voor het onderhoud van gemeentegroen.

Het adoptiebeleid veroorzaakte bij zowel inwoners als bij de gemeente onduidelijkheid over de scheiding tussen openbaar groen en tuinen waardoor percelen zijn verwaarloosd. Daarnaast ervaren inwoners de adoptievoorwaarden als te knellend. Dit heeft geleid tot irritatie tussen inwoners en gemeente en een onevenredig aantal handhavingszaken voor de gemeente.

In 2010 is de gemeente gestart met het wijkgericht uitgeven van woninggroen. Het daarvoor vastgestelde woninggroenbeleid was erop gericht om, onder bepaalde voorwaarden, gemeentegrond te verkopen of te verhuren. Adoptie/bruikleen was niet meer mogelijk en de lopende contracten zijn niet verlengd bij het aflopen ervan.

De gemeenteraad heeft kaarten (plattegronden) met hierop woninggroen vastgesteld.

De sedert 2010 gehanteerde kaarten dienden als onderlegger voor de ambtelijke beoordeling van een verzoek van een bewoner tot verkoop of verhuur van snippergroen. Dit project van verkoop en verhuur van snippergroen liep tot eind 2017 en is in de loop van 2018 zo goed als afgerond. Er was dus behoefte aan een nieuw beleid.

### De essentie van uitgifte van snippergroen

Over het algemeen zijn de belangrijkste voorwaarden voor het huren of kopen van snippergroen dat het moet grenzen aan het eigen perceel, er mogen geen kabels, leidingen of overige nutsvoorzieningen in de grond liggen, het moet geen verlies aan groenbeleving in een wijk/straat opleveren en het mag niet leiden tot een beperking van het gebruik van de aangrenzende openbare ruimte (bijv. minder parkeerplaatsen).

### Nieuw beleid

Het nieuwe beleid omvat de volgende onderdelen:

- Wijze van uitgifte
- De begrenzing van snippergroen
- Werkprocedure voor verzoeken van bewoners
- Uitwerking verkoop
- Uitwerking verhuur
- Uitwerking bruikleen

Deze onderdelen worden hierna toegelicht. Daarna wordt aangegeven wanneer uitgifte niet mogelijk is.

### Wijze van uitgifte

Voorgesteld wordt de volgende opties van uitgifte te hanteren:

- Verkoop
- Verhuur
- Bruikleen, maatwerk, alleen bij specifieke omstandigheden

Tussen verkoop en verhuur bestaat een belangrijk verschil als het gaat om wat met het bewuste stuk grond mag worden gedaan. Bij verhuur kunnen bepalingen ten aanzien van het gebruik worden opgenomen in de overeenkomst. Zo kan worden bepaald dat de grond uitsluitend als siertuin mag worden gebruikt en er niet op mag worden gebouwd. Bij verkoop kunnen vergunningsvrije bouwwerken niet verboden worden. Overigens dient ook een grondeigenaar zich te houden aan bouwregelgeving ten aanzien van bijvoorbeeld erfafscheidingen, zoals opgenomen in het Bouwbesluit en het geldende bestemmingsplan.

De gemeente is niet actief in het bekendmaken van de uitgiftemogelijkheden van snippergroen. Verkoop van grond is geen prioriteit van het college.

Bruikleen is een uitbreiding ten opzichte van het vorige beleid. In de uitwerking hieronder wordt uitgelegd in welke specifieke gevallen bruikleen een oplossing kan zijn.

### **De begrenzing van snippergroen**

De maximale oppervlakte van uit te geven snippergroen betreft 20 m<sup>2</sup>. Is het groter, dan is dit snippergroenbeleid niet van toepassing. Mocht een verzoek om een groter stuk grond met een bestemming "groen" te kopen worden ingediend, dan zal dat aan het college worden voorgelegd. Het team Ruimte zal daarover adviseren met inachtneming van wat hierover is bepaald in o.a. het Integraal Beleidsplan Openbare Ruimte (IBOR).

Want, zo is de redenatie van de gemeente, als het groter is, kan eenmaal verkochte grond worden gebruikt voor bijvoorbeeld uitbreiding van de woning. Het verkopen van snippergroen heeft nog steeds primair tot doel om een stuk grond 'groen' te houden.

Op het moment dat bewoners aangeven in hun aanvraag dat ze de grond willen gebruiken voor uitbreiding van de woning, kan dit leiden tot een negatief advies voor snippergroen. Dit is een nieuw element bij de toetsing ten opzichte van het huidige beleid.

Ook betreft een stuk groen van meer dan 20 m<sup>2</sup> meer dan de term "snippergroen" doet vermoeden, en kan het stuk van meer nut zijn voor de openbare ruimte, bijvoorbeeld in het kader van biodiversiteit of klimaatadaptatie.

### **Werkprocedure: hoe gaan we het verzoek van een bewoner in behandeling nemen?**

De bewoner dient een verzoek in tot aankoop of huur. Het verzoek krijgt een uniek zaaknummer en wordt gekoppeld aan een verantwoordelijk medewerker. De verantwoordelijk medewerker neemt de zaak in behandeling en verspreidt "het toetsingskader verkoop snippergroen" (bijlage) en de leden van de vakgroep groen vullen het toetsingskader in. Het verzoek wordt vervolgens behandeld in het vakgroep groenoverleg. Hier wordt de aanvraag behandeld en worden afspraken gemaakt.

Algemeen gesteld:

- Is elke aanvraag altijd maatwerk.
- Als bij het invullen van het toetsingskader één van de werkgroepleden een onderdeel negatief beoordeelt, is het een besprekspunt voor de vergadering.
- In principe geldt dat bij een negatief advies van de snippergroenwerkgroep op één van de onderdelen op het toetsingskader, het advies wordt gegeven om het stuk snippergroen niet te verkopen. Verhuur wordt dan indien mogelijk als alternatief aangeboden.
- Bij twijfelgevallen en maatwerksituaties wordt het voorstel voorgelegd aan de verantwoordelijke wethouder.

### **Uitwerking verkoop**

Voor verkoop als snippergroen gelden de volgende voorwaarden:

- Het betreft altijd een stuk snippergroen aan de voorkant, zijkant of achterkant van de woning.
- Alleen eigenaren van woningen met aangrenzende eigen grond komen in aanmerking om een stuk snippergroen te kopen.
- Er mag een erfafscheiding geplaatst worden, conform het geldende bestemmingsplan.
- Er mag verharding worden aangebracht, zoals een terras of pad.
- De locatie komt niet in aanmerking voor het plaatsen van een laadpaal voor elektrische auto's.

De aanvraag wordt getoetst aan de hand van het toetsingskader.

Aan de hand van het toetsingskader worden drie controlestappen doorlopen.

In stap 1 worden procesmatige aspecten gecontroleerd (is de grond aangrenzend, geen bomen aanwezig, enz.). In stap 2 wordt de gebruikswaarde en toekomstwaarde bepaald (niet karakter- of beeldbepalend voor buurt, wijk of dorp, geen cultuur-historische, eco- of archeologische waarden, enz.). In stap 3 wordt de belevingswaarde getoetst (logische kadastrale grens, geen verkeers- of sociale onveiligheid, onoverzichtelijkheid, enz.).

Nadat het toetsingskader is ingevuld, wordt er een beslissing genomen en bij een positief advies wordt er een koopovereenkomst opgesteld door de gemeente. Deze wordt door gemeente en kopers getekend

en aan de notaris aangeboden. De notaris stelt uiteindelijk de leveringsakte op. De kosten voor het opstellen en passeren van de leveringsakte zijn voor de koper (kosten koper).

### **Uitwerking verhuur**

Voor verhuur komen de volgende stukken snippergroen in aanmerking: voorkant, zijkant en achterkant van de woning.

Verhuur is bedoeld voor bewoners die een woning huren en daardoor snippergroen niet kunnen kopen. Indien het stuk snippergroen niet verkocht kan worden enkel vanwege de aanwezigheid van kabels of leidingen of de aanwezigheid van een boom, bestaat ook de mogelijkheid voor eigenaren om de strook snippergroen te huren.

Aan de hand van hetzelfde toetsingskader als bij koop wordt getoetst of de betreffende grond in aanmerking komt voor verhuur.

Aan verhuur worden voorwaarden verbonden die erop zijn gericht om, bij beëindiging van de verhuur, de inrichting weer eenvoudig in de oorspronkelijke situatie terug te kunnen brengen. Dit is immers niet mogelijk als er bouwwerken zijn opgericht en diepwortelende bomen staan.

De voorwaarden voor verkoop zijn ook bij verhuur van toepassing. Aanvullend hierop worden de volgende voorwaarden in het huurcontract opgenomen:

- Er wordt een persoonsgebonden huurcontract afgesloten.
- Een (jaarlijkse) huurprijs is verschuldigd.
- Op de huurgrond mag geen bouwwerk of schuur gebouwd of geplaatst worden.
- Er mogen geen palen of andere voorwerpen de grond ingedreven worden (bijvoorbeeld vogel-huisje).
- Er mogen geen diep-wortelende bomen en struiken geplant worden.
  - NB. Controle op de situatie als er nu al schuurtjes en of diepwortelende bomen/struiken staan (door gemeente of door de bewoners).
- De huur is opzegbaar, van beide kanten (opzegtermijn).
- Bij verhuizing van de bewoner, eindigt ook het huurcontract.
- Bij opzegging van de huur moet de strook snippergroen in oude staat hersteld worden door de huurder. Indien de gemeente het contract opzegt, dan moet de huurder zijn spullen van het stukje grond afhalen. De gemeente richt dan op haar kosten de grond opnieuw in.
- Gemeentebomen blijven staan en de gemeente voert het onderhoud uit aan de bomen. De huurder dient daarvoor toegang te verschaffen op het gehuurde.
- De huur wordt via automatische incasso geïnd. De huurder tekent daarvoor een machtiging.

Verhuur is ook mogelijk als er kabels of leidingen in de grond liggen. In de huurovereenkomst wordt op de aanwezigheid van die kabels of leidingen gewezen en is bepaald dat de betreffende netbeheerder altijd werkzaamheden aan die kabels of leidingen mag en moet kunnen uitvoeren.

De huidige contracten met huurders worden niet beëindigd door de gemeente, maar bij opzeggen door de huurder of verhuizing worden de aanvragen van de nieuwe bewoners volgens de nieuwe richtlijnen behandeld.

### **Uitwerking bruikleen**

Er zijn in sommige delen van de gemeente in het verleden stukken grond in adoptie uitgegeven. Alleen voor deze situaties kan uitgifte in de vorm van bruikleen uitkomst bieden om gebruik te formaliseren. Een gebruiker van gemeentegrond kan zich, indien er geen sprake is van een overeenkomst, gaan gedragen als bezitter. Hij doet dan alsof de grond van hem is ("eigendomspretentie"). Wanneer dat het geval is, dreigt het risico van verlies van eigendom door verjaring. Een bruikleenovereenkomst voorkomt dat, omdat de bewoner erkent dat hij de grond in bruikleen heeft.

Adoptie heeft de kenmerken van bruikleen. Bij een nieuwe aanvraag wordt naar de situatie gekeken: indien de hele straat (of een groot deel) de betreffende strook in bruikleen heeft, dan kan dit worden voortgezet. Dit is maatwerk.

In enkele gevallen is in het verleden, om specifieke redenen, grond aan de achterzijde in adoptie uitgegeven. Dit is in afwijking gebeurd van het uitgangspunt dat alleen grond aan de voorzijde in adoptie/bruikleen kan worden uitgegeven. Deze situatie zal als uitsterfconstructie worden behandeld.

*Opmerking 1:* bruikleen heeft niet de voorkeur. Gewerkt wordt aan een uitsterfconstructie: dit betekent dat alleen bewoners die al een adoptiecontract hebben in aanmerking komen voor bruikleen. Dit is vaak lastig, want bij verhuizing van de bewoners moet de gemeente de grond terugnemen. Handhaving speelt hierbij een rol want er moet op worden toegezien dat de grond teruggegeven wordt aan de gemeente en de mogelijke schuttingen, schuurtjes moeten worden verplaatst op de grens. Maar ook zou het team dagelijks onderhoud deze grond weer in beheer moeten nemen. Ook ontstaat er kanteelvorming.

Dit is voor het onderhoud door de gemeente niet wenselijk: wisselende stukken groen in een strook die de gemeente moet gaan onderhouden.

*Opmerking 2:* In sommige gevallen (zoals de Kruidenommegang) is een strook gemeentegroen aan de achterkant van de woning met tuin in adoptie gegeven aan de bewoners, vaak zonder een persoonlijk contract. Het betreft soms al toezeggingen uit de jaren '70 van de vorige eeuw. Koop of huur is wel aangeboden aan de bewoners sinds 2010 maar er is nooit doorgezet, omdat bewoners vaak de adoptie wilden behouden en geen belangstelling hadden voor koop of huur, het was immers al jaren "gratis". En het speelt nog steeds: deze bewoners willen het niet kopen en of huren, maar de adoptie in stand houden.

Om alles te formaliseren wordt een uitzondering gemaakt. De bewoners, waar bovenstaande speelt, kunnen we een bruikleencontract aanbieden, zodat er nu wel een goed en duidelijk contract ligt. Daarbij hanteren we bepaalde eisen waaraan de uitzondering moet voldoen. Te denken valt aan (niet uitputtend) lange adoptieperiode (sinds de jaren '70/'80/'90) en lange groenstrook bij alle buurtbewoners in gebruik. Voor bruikleen van snippergroen komt in aanmerking: de voorkant van de woning. Het betreft hier vaak zeer kleine stukken snippergroen (5-10 m<sup>2</sup>). Het groen heeft hier een openbaar karakter en een publieke functie.

De aanvraag wordt getoetst aan de hand van hetzelfde toetsingskader als bij koop.

Net als bij verhuur zijn aan bruikleen voorwaarden verbonden die erop zijn gericht om, bij beëindiging van de bruikleen, de inrichting weer in de oorspronkelijke situatie terug te kunnen brengen. Deze voorwaarden gaan verder dan bij verhuur, aangezien bij bruikleen alleen stroken aan de voorzijde voor uitgifte in bruikleen in aanmerking komen. Deze stroken moeten het openbare karakter behouden.

Voorwaarden:

- Er wordt een bruikleenovereenkomst afgesloten (dus geen geldelijke vergoeding).
- Het betreft hier altijd snippergroen aan de voorkant van de woning.
- Er mag een afscheiding gezet worden van maximaal 50 cm hoog (hekje of struik).
- Uitsluitend gras en of lage beplanting mag aangebracht worden.
- Op de bruikleengrond mag geen bouwwerk of schuur gebouwd of geplaatst worden.
- Er mogen geen palen of andere voorwerpen de grond ingedreven worden (bijvoorbeeld vogel-huisje).
- Er mag geen verharding worden aangebracht, zoals een terras, evenmin het verplaatsen of verbreden van een inrit of het aanleggen van een toegangspad. Het moet namelijk nog wel op een groenstrook lijken.
- Er mogen geen diep-wortelende bomen en struiken geplant worden.  
NB. Controle op de situatie als er nu al schuurtjes en of diepwortelende bomen/struiken staan.
- Gemeentebomen blijven staan en de gemeente blijft verantwoordelijk voor de bomen en het onderhoud.
- De bruikleen is wederzijds opzegbaar (opzegtermijn).
- Bij opzegging van de bruikleen moet de strook snippergroen in oude staat hersteld worden door de bruikleennemer. Indien de gemeente het contract opzegt, dan moet de bruikleennemer zijn spullen verwijderen, de gemeente draagt daarna zorg voor de herinrichting.

#### **Afwijzing gronduitgifte**

Gronduitgifte is niet altijd mogelijk.

#### Verkoop:

Als na het doorlopen van het toetsingskader blijkt dat er een onderdeel negatief wordt beoordeeld, wordt niet verkocht.

#### Verhuur:

De negatieve beoordeling, door bijv. de ligging van kabels of leidingen of de aanwezigheid van een boom, staat verhuur mogelijk niet in de weg. Voor verhuur gelden wel aanvullende voorwaarden (zie "uitwerking verhuur") waaraan moet worden voldaan.

#### Bruikleen:

Bruikleen is niet mogelijk als het geen bestaande adoptiesituaties betreft.

**TOETSINGSKADER VERKOOP SNIPPERGROEN BUURT, team Inrichting en Beheer d.d. 2020**

	Adres: Ligging en grootte: Perceel:	+	-	Overwegingen, toelichting
<b>1</b>	<b>Procesmatig:</b>			
1	Grond is aangrenzend			
2	Geen bomen			
3	Geen kabels en leidingen			
4	Geen andere claims, bouw- of (her)inrichtingsplannen, visies e.a.			
5	Geen wijziging bestemmingsplan; gebruik volgens regime			
6	Geen overige planologische bezwaren tegen verkoop			
<b>2</b>	<b>Gebruikswaarde en toekomstwaarde</b>			
1	Niet karakter- of beeldbepalend voor buurt, wijk of dorp			
2	Geen cult.historische, eco- of archeologische waarden			
3	Geen openbare gebruiksfunctie (spelen, wandelen)			
4	Niet direct langs parkeren wegens in- uitstappen			
5	Geen resterende kleine groensnipper			
6	Groen niet nodig voor afvoer van regenwater			
7	Gaat niet ten koste van bereikbaarheid voor onderhoud			
8	Bereikbaarheid politie en hulpdiensten blijft gewaarborgd			
9	Niet geschikt als locatie voor laadpaal			
<b>3</b>	<b>Belevingswaarde</b>			
1	Logische kadastrale grens (geen kantelen-, of snippervorming)			
2	Geen verkeers- of sociale onveiligheid, onoverzichtelijkheid			
3	Geen belemmering(en) voor naastgelegen woningen			
4	Geen ongewenste erfafscheiding, zoals: - niet langs openbare rijweg; - voldoende afstand t.o.v. tegenover liggende voorzijde woning(en)			
5	Geen schending van belangen omwonenden			