

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena houdende regels omtrent de 'beleidsnota snippergroen gemeente Altena 2020'

Het college van burgemeester en wethouders van Altena besluit tot het vaststellen van de 'beleidsnota snippergroen gemeente Altena 2020'.

Aanleiding

Gemeente Altena krijgt regelmatig verzoeken van inwoners die graag een groenstrook van de gemeente willen kopen, huren of gebruiken om bij hun tuin te betrekken of desbetreffende burgers hebben deze al in gebruik genomen. Tot op heden werkte Gemeente Altena bij de afhandeling van dergelijke verzoeken nog met de beleidsregels van de voormalige drie gemeenten en werden nieuwe verzoeken aangehouden. De drie gemeenten hanteerden verschillend beleid en verschillende grondprijzen, die middels vaststelling van deze beleidsnota geuniformeerd worden en weer voldoen aan hedendaagse normen. Daarnaast zijn diverse groenstroken zonder toestemming in gebruik genomen. Hiervoor is het wenselijk de handswijze van de gemeente Altena in onderhavige beleidsnota vast te leggen.

Anno 2020 is het een dilemma al dan niet tot uitgifte van snippergroen over te gaan. Het is een spanningsveld, waarbij onder meer de volgende aspecten spelen:

- de wens van de burger een perceel grond bij de tuin te betrekken;
- een financiële opbrengst te behalen;
- groenonderhoud uit te sparen;
- groenvoorzieningen dragen bij aan de volksgezondenheid;
- groenvoorzieningen beïnvloeden op een positieve wijze het milieu;
- groenvoorzieningen dragen bij aan het welbevinden van inwoners en de beleving van een wijk;
- voorkomen van hittestress;
- groenvoorzieningen vangen regenwater op en voorkomen dat het rechtstreeks afstroomt in het riool.

Participatie van snippergroen, ook wel groenadoptie genoemd, valt buiten deze beleidsnota. Dit zal door het team Ruimtelijk Beheer worden uitgewerkt.

Doel

Vastleggen van een duidelijk, eenduidig en transparant beleid voor de uitgifte van snippergroen en onrechtmatig grondgebruik, waardoor zoveel mogelijk uniformiteit in de wijze van behandeling in soortgelijke situaties wordt gewaarborgd.

Wettelijk kader

Het sluiten van een overeenkomst tot koop en verkoop van snippergroen is een privaatrechtelijke handeling waartoe het college van burgemeester en wethouders bevoegd is besluiten over te nemen op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet. Omdat het college bevoegd is om besluiten te nemen over uitgifte van snippergroen, kan het daarvoor beleid vaststellen. De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop van snippergroen zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar of beroep bij de bestuursrechter.

Definitie

Onder snippergroen wordt in deze beleidsnota verstaan: "stroken openbare grond van ondergeschikte betekenis, gelegen zowel binnen als buiten de bebouwde kom, die grenzen aan een bebouwd perceel en een geringe oppervlakte hebben (in beginsel kleiner dan 150 m²), waarbij de groenstrook vanwege het karakter en de situering geen rol speelt voor de openbare ruimte en het straatbeeld"

Inwerkingtreding

Deze beleidsnota wordt per 1 augustus 2020 van kracht. Verzoeken tot het uitgeven van snippergroen die zijn aangehouden, vallen eveneens onder de werking van het beleid zoals omschreven in deze beleidsnota.

Visie en doelstelling gemeente Altena

In het bestuursakkoord 2019 – 2022 is vastgelegd dat de gemeente Altena een groenblauwe oase wil zijn tussen de Randstad en de Brabantse stedenring. Het groenareaal in de gemeente moet toenemen en burgers worden gestimuleerd om verharding te vervangen door groen.

Omdat de uitgifte van snippergroen nadelig kan zijn voor klimaatadaptatie (wateroverlast, verdroging, hittestress) en biodiversiteit, omdat burgers het groenareaal vaak (gedeeltelijk) vervangen voor verharding, alsmede de uitgifte in strijd kan zijn met de visie en doelstelling van de gemeente, moet terughoudend worden omgegaan met de uitgifte van snippergroen. Bij twijfel over de wenselijkheid van uitgifte zal dan ook niet tot uitgifte worden overgegaan.

Uitgangspunten uitgifte snippergroen

Voor nieuwe situaties geldt:

1. Er wordt terughoudend omgegaan met de uitgifte van snippergroen;
2. Wanneer snippergroen kan worden verkocht, zal uitgifte alleen plaatsvinden door middel van verkoop. Verkoopbare grond zal dan niet door middel van verhuur of bruikleen worden uitgegeven;
3. Het snippergroen wordt verkocht in de feitelijke staat. Bomen, struiken en verharding worden niet verwijderd;
4. In bijzondere situaties kan verhuur worden aangeboden tegen een huursom van 4% van de grondprijzen voor snippergroen. De gemeente Altena biedt enkel een huurovereenkomst aan inzien zij zelf een bijzonder belang heeft bij verhuur van de grond, zoals enorm hoge onderhoudskosten of een bijzondere en onwenselijke versnippering van gemeentegrond bij geen verhuur. In nog uitzonderlijke situaties kan een bruikleenovereenkomst worden aangeboden. Dat laatste kan het geval zijn indien er sprake is van incurante grond en de bruikleener geen genot van het snippergroen ervaart, zoals van een talud.

Voor bestaande situaties geldt:

1. De bestaande huur- en bruikleenovereenkomsten (peildatum mei 2020 totaal 438 overeenkomsten) worden – wanneer zij voldoen aan de toetsingscriteria – geprobeerd om te zetten in koop;
2. Indien de huidige gebruiker niet wil kopen danwel het niet mogelijk is het snippergroen te verkopen, zal worden verhuurd of in bruikleen worden gegeven, met uitsterfconstructie. De nieuwe eigenaar / bewoner kan geen huur- of bruikleenovereenkomsten meer met de gemeente Altena sluiten;

Toetsingscriteria

Om een duidelijk en eenduidig beleid inzake de uitgifte van snippergroen te kunnen waarborgen, dient elk verzoek tot koop door de verschillende disciplines te worden getoetst aan vooraf vastgestelde criteria. Hieronder worden deze criteria (niet limitatief) uiteengezet. Er wordt restrictief getoetst, wat inhoud dat bij twijfel er niet tot uitgifte zal worden overgegaan.

Groen

- Snippergroen maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.
- Er is geen sprake van beeldbepalend groen. *Er is sprake van beeldbepalend groen indien dit groen van belang is voor het aanzien en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Te denken valt aan een park, speeltuin of bomenlaan. Ook snippergroen waar monumentale bomen staan of bomen binnen een bepaalde afstand staan (afhankelijk van de kroonprojectie van de boom) wordt niet uitgegeven;*
- In de groenstrook staan geen bijzonder mooi bloeiende bomen en struiken die waardevol zijn voor de biodiversiteit;
- Verkoop leidt niet tot versnippering en/of arbeidsintensieve locaties. *Uitgifte dient geen negatieve invloed op het onderhoud van het resterende deel te hebben. Indien na uitgifte te kleine restpercelen overblijven leidt dat vaak tot een onlogische verkaveling en kan dat leiden tot een arbeidsintensieve onderhoudssituatie.*
- Er blijft voldoende groen over in de omgeving/straat. *Indien uitgifte leidt tot een onwenselijke situatie op het gebied van hittestress, wateroverlast, biodiversiteit etcetera wordt niet tot verkoop overgegaan.*

Kabels en leidingen en straatmeubilair

- Uit de Klikmelding en eigen onderzoek blijkt dat er geen kabels en/of leidingen (gas, water, glasvezel etcetera) buiten de eigen huisaansluitingen in het snippergroen aanwezig zijn. *Betreft het vervallen kabels/leidingen (weesleidingen), dan wordt per situatie bekeken hoe daarmee moet worden opgegaan, waarbij eventuele te maken kosten altijd voor koper komen;*
- Openbare verlichting en straatmeubilair. *Indien in het snippergroen openbare verlichting of straatmeubilair staat, wordt terughoudend omgegaan met verkoop. Kosten die gemaakt moeten worden voor het verplaatsen hiervan, dienen door de koper te worden betaald.*

Water

- Het snippergroen mag niet in een wateroverlast gevoelige omgeving liggen;

- Uitgifte mag niet leiden tot aantasting van de waterhuishoudkundige functie en het onderhoud van het water en watergerelateerde kunstwerken niet belemmeren;
- Beschermingszone van watergangen worden niet verkocht.

Ruimtelijke ordening

- Het snippergroen is niet op kortere of langere termijn nodig voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. *Denk hierbij aan nieuwe bouwlocaties, het aanleggen van (gehandicapten)parkeerplaatsen, wegconstructies, aanleg van voet- en/of fietspaden en/of herinrichtingen, aanleg achterpaden, afvalstandplaatsen, speeltuin enzovoorts;*
- Het snippergroen heeft geen zicht- of doorkijkfunctie;
- Het snippergroen grenst aan het perceel van koper. *Het snippergroen wordt alleen verkocht aan eigenaren (geen huurders) van het aangrenzende perceel. Wanneer het door het verleggen van bijvoorbeeld een achterpad toch mogelijk wordt snippergroen te verkopen, wordt hiertoe enkel overgegaan indien dit de belangen van anderen (waaronder de gemeente) niet schaadt. De uitvoering geschiedt door de gemeente. De kosten van het verleggen zijn voor rekening van de koper.*
- Het beoogde gebruik moeten passen binnen het geldende bestemmingsplan en ook wenselijk worden geacht.

Milieu

- Er mogen geen feiten bekend zijn dat in de grond milieu en/of volksgezondheid gevaarlijke stoffen voorkomen;
- Er wordt geen bodemonderzoek uitgevoerd. Wenst de koper dat een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd, dan dient hij dat op eigen kosten te laten uitvoeren.

Verkeer

- Uitgifte leidt niet tot een verkeersonveilige(re) situatie. *Indien uitgifte leidt tot een belemmering van het zicht op de weg of andere verkeerstechnische problemen, wordt niet tot verkoop overgegaan.*

Buren

- Verkoop van snippergroen mag niet tot problemen / overlast tussen buren leiden. Kan snippergroen logischerwijs aan eigenaren van meerdere naastgelegen percelen worden verkocht, dan wordt het snippergroen alleen verkocht indien er een door de eigenaar van het aangelegen perceel getekende verklaring van geen bezwaar wordt overhandigd.

Versnelde uitsterfconstructie

Peildatum mei 2020 worden 438 percelen snippergroen verhuurd of in bruikleen uitgegeven. Dit brengt jaarlijks nogal wat administratieve lasten met zich mee, zoals het innen van de huur, het bijhouden van mutaties en de jaarlijkse huurverhogingen. Daarnaast is verhuur maar van tijdelijke aard, de huur kan worden opgezegd, waarna de gemeente Altena het onderhoud van de strook weer voor haar rekening moet nemen. Tevens wordt er met regelmaat in strijd met de huurovereenkomst op verhuurde grond gebouwd, wat de gemeente Altena als onwenselijk ervaart.

Vanwege de grote administratieve lasten en de onwenselijkheid van bebouwing op gehuurde grond wil de gemeente Altena graag spoedig het aantal huur- en bruikleenovereenkomsten drastisch terugbrengen.

Om dat te realiseren zullen huurders en gebruikers daarom het (eenmalige) aanbod ontvangen om voor het tarief van € 60,00 per m² voor het voorerfgebied en € 120,00 per m² voor het achtererfgebied de grond aan te kopen, mits de grond uiteraard verkoopbaar is. Daarmee wordt de grond voor 80% van de marktconforme prijs verkocht. Het kortingspercentage van 20% is door adviesbureau Gloudemans geadviseerd om de verkoop van deze stroken gehuurd snippergroen te stimuleren. Ook is het redelijk een kortingspercentage aan te bieden omdat de huurders meestal al vele jaren, soms zelfs al tientallen jaren, het snippergroen huurt.

Het aanbod zal vier maanden na aanbieding van kracht blijven en komt na het verstrijken van deze termijn te vervallen, zodat het project niet eindeloos zal blijven voortduren.

Indien het snippergroen niet voldoet aan de toetsingscriteria zal geen aanbieding worden gedaan.

De gedragsregels Wet Markt en Overheid schrijven overheden voor om bij een economische activiteit minimaal kostendekkend te werken. Bij het overgrote deel van het huidige huurdersbestand zo niet bij alle huurders is dit niet het geval. Immers, uit het onderzoek van bureau Gloudemans blijkt dat 4% van de grondprijs een redelijke huursom is. Er wordt momenteel voor de spreekwoordelijke appel en een ei verhuurd. Dat brengt met zich mee dat de gemeente Altena hiermee niet voldoet aan de voorgeschreven gedragsregels. Omdat het niet redelijk en billijk is de huidige lage huursom, die vaak al vele jaren wordt voldaan, te verhogen naar 4% van de grondwaarde, zal de gemeente Altena voor het bestaande huurdersbestand vanaf 2021, naast de huidige huursom, jaarlijks 35 euro administratiekosten in rekening brengen, om zo te voldoen aan de voorgeschreven gedragsregels.

Direct na vaststelling van het onderhavige beleid worden alle huurders en gebruikers over het nieuwe beleid / de uitsterfconstructie geïnformeerd. Vanaf dat moment worden dus aan de nieuwe bewoners geen huur- of gebruiksovereenkomsten meer aangeboden. Dit betreft algemene informatie, niet op de specifieke situatie gebaseerd.

Overgangperiode: Indien de woning van huurder/bruikleners voor publicatie van deze beleidsnota al te koop staat met daarbij een plaatsing op de website Funda en aantoonbaar met een optant is gesproken over overname huur- of bruikleenovereenkomst zullen wij, mits daartegen bijzondere bezwaren zijn, deze koper nog een huur- of bruikleenovereenkomst aanbieden. Deze overgangsregeling wordt aangeboden omdat het in het verleden gebruikelijk was om de huur- en bruikleenovereenkomsten voort te zetten.

Vervolgens zullen per kern, in alfabetische volgorde dus van Almkerk tot Woudrichem, de huurders en bruikleners worden aangeschreven. Tevoren wordt per situatie in beeld gebracht of verkoop mogelijk is en/of er bebouwing op de gehuurde/in bruikleen gegeven grond aanwezig is. Vervolgens kan dan gelijk een concreet voorstel aan de huurder / gebruiker worden gedaan. Gezien de grootte van het huurders- en gebruikersbestand en het feit dat de beoordeling vooraf tijdrovend is, wordt er naar gestreefd om binnen vier jaar na vaststelling van dit beleid alle huurders / gebruikers hierover te hebben aangeschreven.

Indien er aan meerdere eigenaren aangrenzend snippergroen wordt verhuurd, is verkoop alleen mogelijk indien alle aangrenzende huurders met een aankoop instemmen.

Indien niet alle aangrenzende huurders instemmen met aankoop, zal niet tot verkoop worden overgegaan als dit tot onlogische verkaveling leidt.

Indien voornoemde uitsterfconstructie leidt tot zeer onlogische versnippering van groenstroken, zal hier de uitsterfconstructie in beginsel niet van toepassing zijn. Gemeente Altena zal dan in goed onderling overleg met de huurders tot een passende oplossing komen.

Bouwmogelijkheden / bouw op gehuurde grond

Op snippergroen dat van de gemeente Altena wordt gebruikt of gehuurd zijn in beginsel geen bouwmogelijkheden, omdat via het bestemmingsplan maar ook (in ieder geval) privaatrechtelijk (via de overeenkomst) geen bouwwerken worden toegestaan. Via de overeenkomst worden ook geen vergunningvrije bouwwerken toegestaan. Soms heeft een gebruiker of huurder in strijd met de overeenkomst toch bouwwerken geplaatst. In dat geval krijgt de huurder of gebruiker twee mogelijkheden aangeboden:

1. Verzoek indienen tot aankoop van de grond waarbij gelijktijdig een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de bestaande bouwwerken, voor zover deze vergunningplichtig zijn. Indien na toetsing van de criteria tot verkoop kan worden overgegaan, kan desgewenst in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen dat indien de benodigde omgevingsvergunning(en) niet wordt verleend, door koper kosteloos een beroep op ontbinding van de koopovereenkomst kan worden gedaan;
2. De bestaande bebouwing wordt binnen zes maanden na aanschrijving verwijderd. Voldoet de huurder of gebruiker hier niet aan, dan zal de huur- of gebruiksovereenkomst na deze termijn worden beëindigd. Verwijdert de huurder of gebruiker dan de bebouwing niet vrijwillig, dan wordt op kosten van de huurder of gebruiker de bebouwing door de gemeente Altena verwijderd.

Indien niet tot verkoop wordt overgegaan of geen omgevingsvergunning kan worden verleend, volgt automatisch stap 2. De huurder of gebruiker wordt alsnog verzocht binnen zes maanden de (vergunningvrije) bebouwing te verwijderen en verwijderd te houden.

Wanneer het snippergroen in eigendom wordt verkregen, bestaat ook vaak de wens om op die nieuw verkregen grond iets te bouwen. De bouwmogelijkheden op de grond die bewoners in eigendom hebben verkregen, zijn afhankelijk van of de grond wordt gezien als achtererfgebied en wat de bestemming van de grond is. Een aanvraag tot omgevingsvergunning (voor bijvoorbeeld een schutting, aanbouw of garage) op het snippergroen wordt altijd getoetst aan het bestemmingsplan. Omdat snippergroen veelal een bestemming 'groen' of 'verkeer' heeft, zal de gewenste bebouwing vaak niet zijn toegestaan en kan de vergunning niet of niet zonder meer worden verleend. Het staat de koper vrij om een wijziging van bestemming aan te vragen bij de gemeente Altena. Indien de gewenste bebouwing past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Altena, kan hieraan medewerking worden verleend. De hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de koper.

Het staat de koper na overdracht vrij om te verhard en te bebouwen indien dit volgens het (aangepaste) bestemmingsplan is toegestaan. Omdat de gemeente Altena graag een "groene gemeente" wil zijn zal waar mogelijk in de koopovereenkomst worden opgenomen dat indien de koper het gekochte wenst af te scheiden, er enkel een groene c.q. levende afscheiding mag worden gerealiseerd. Op die manier stimuleert de gemeente haar inwoners om bij te dragen aan een groene omgeving die bijdraagt aan biodiversiteit en het voorkomen van hittestress.

Soms kunnen ook andere voorwaarden in de koopovereenkomst worden gesteld, zoals een maximale hoogte of breedte van de afscheiding.

Onrechtmatig grondgebruik

Op diverse plaatsen in de gemeente Altena wordt onrechtmatig gebruik gemaakt van gemeentegrond. In de meeste gevallen is deze grond bij de particuliere tuin getrokken, maar het komt ook voor dat gemeentegrond bij een bedrijfskavel wordt getrokken.

Tegen onrechtmatig grondgebruik moet worden opgetreden, om ongelijkheid te voorkomen, doordat er bewoners zijn die gemeentegrond hebben gekocht of gehuurd, terwijl anderen hetzelfde bereiken zonder ervoor te betalen. Ook moet voorkomen worden dat de gemeente Altena eigendom verliest door verjaring.

Het handhaven van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond is een omvangrijk proces. Met betrekking tot onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond biedt een beleidsnotitie de volgende voordelen:

- De gepubliceerde beleidsnotitie geeft de inwoner duidelijkheid, wat draagkracht creëert om op te treden tegen onrechtmatig gebruik van gemeentegrond;
- Het handhaven van een onrechtmatige situatie kan beter worden gemotiveerd;
- Uitvoeren van duidelijk omschreven beleid draagt bij aan de geloofwaardigheid van de gemeente Altena. Wanneer niet of nauwelijks wordt opgetreden, zal er waarschijnlijk meer onrechtmatig gebruik worden gemaakt van gemeentegrond.

De doelstelling van deze beleidsnota is uitvoering te geven aan de taak van de gemeente om te voorkomen dat de gemeente Altena gronden verliest.

Ingevolge artikel 160 lid 3 van de gemeentewet neemt het college ook alvorens is besloten tot het voeren van een rechtsgeding, alle conservatoire maatregelen en doet wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit.

Inventarisatie

Het behoeft grote personele capaciteit om niet alleen ad hoc op te treden tegen onrechtmatig gebruik van gemeentegrond. Wel is het van belang om gestructureerd en met enige regelmaat te inventariseren of er sprake is van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond.

De inventarisatie kan plaatsvinden door een wijkgerichte aanpak. Omdat onrechtmatig in bezit genomen grond door het verstrijken van twintig jaar door verjaring kan toekomen aan de onrechtmatige bezitter, is het van belang om voor die tijd actie te ondernemen. Daarom zal, indien een wijk ongeveer achttien jaren bestaat, worden getoetst op illegaal in gebruik genomen grond. Dit voorkomt dat de grond door verjaring overgaat naar degene die de grond in bezit heeft genomen en daarover discussie moet worden gevoerd. Vervolgens zal weer circa 18 jaar later eenzelfde beoordeling moeten plaatsvinden.

Jaarlijks zullen circa vier wijken hierop worden getoetst. Door beoordeling van medewerkers van de buitendienst danwel via het beoordelen van luchtfoto's kan per wijk worden gezien of er sprake is van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond. De voordelen hiervan zijn dat de werkzaamheden overzichtelijk en hanteerbaar blijven en bewoners zien dat in hun wijk iedereen op dezelfde manier wordt benaderd en behandeld.

Daarnaast zal de constatering plaatsvinden door melding van inwoners, eigen medewerkers of door het bekijken van luchtfoto's waar "bij toeval" op onrechtmatig gebruik wordt gestuit. In dat geval wordt direct actie ondernomen ter voorkoming van verjaring en oneerlijkheid.

Aanpak onrechtmatig gebruik

De aanpak van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond kan via het privaatrecht of het bestuursrecht. De gemeente Altena wil de aanpak zoveel mogelijk via het privaatrecht regelen (via overeenkomst) doch de publiekrechtelijke weg (publiekrechtelijke handhaving) om onrechtmatig gebruik van gemeentegrond tegen te gaan is echter niet uitgesloten.

Na de inventarisatie, waaruit blijkt wie de onrechtmatige grondgebruiker is en om hoeveel m² het gaat, wordt de gebruiker hierover aangeschreven waarbij de gemeente Altena de gebruiker erop attendeert dat het mogelijk is om een verzoek tot aankoop van de grond te doen.

Indien de gebruiker dit verzoek niet (tijdig) doet of verkoop niet mogelijk is, zal de gebruiker de grond weer in oorspronkelijke staat in het bezit van de gemeente Altena moeten stellen en wel binnen zes weken nadat de gebruiker daartoe is verzocht.

Omdat er een wijkgerichte aanpak wordt nagestreefd, is het van belang dat ook daadwerkelijk actie wordt ondernomen indien een gebruiker de gemeentegrond niet aankoopt maar ook niet ter beschikking

van de gemeente Altena stelt. In dat geval zal de gemeente Altena trachten om in gesprek te blijven met de gebruiker om een juridische procedure te voorkomen, maar zal daarbij wel vasthouden aan de beleidsregels. Dat houdt in dat er bij illegaal grondgebruik ook daadwerkelijk wordt gehandhaafd. Dit om ook een signaal af te geven dat dit niet wordt geaccepteerd.

Verjaring

Als de illegale gebruiker/bezitter van de grond zich beroept op verjaring stelt de gemeente Altena zich op het standpunt dat de bezitter zowel dient te bewijzen dat er sprake is van bezit én wanneer de verjaring is aangevangen en voltooid. Als de gemeente Altena tot de conclusie komt dat er sprake is van verjaring, bijvoorbeeld middels onderbouwing met foto's en getuigenverklaringen, zal de gemeente Altena meewerken aan een juridische overdracht van de grond ter wille van de rechtszekerheid. Alle kosten die met de overdracht gepaard gaan, zijn voor de verkrijger. Indien er kabels en/of leidingen in de grond liggen, wordt hiervoor op kosten van de verkrijger een zakelijk recht gevestigd.

Indien de gemeente Altena niet tot de conclusie komt dat er sprake is van verjaring, zal het traject onrechtmatig gebruik gemeentegrond verder doorgezet worden. Wel zal dan zekerheidshalve door middel van stuiting een mogelijke verjaring worden voorkomen. Er wordt dan een formele stuitingsbrief verzonden. Daarnaast moet de gemeente Altena binnen zes maanden na de stuitingsbrief een juridische procedure starten. Er dient een vordering tot revindicatie te worden ingesteld met de eis dat het perceel grond ontruimd moet worden.

Generaal pardon

Tegen onrechtmatig in gebruik genomen grond met een oppervlakte van 5 m² of kleiner zal niet worden opgetreden indien de gemeente ervan overtuigd is dat deze situatie zich al langer dan 10 jaar voordoet. Wel zal, om verjaring te voorkomen, het gebruik schriftelijk vastgelegd worden. De gebruiker wordt gevraagd dit schriftelijk te bevestigen. Hier geldt een uitsterfbeleid, wat inhoudt dat wanneer de gebruiker de woning verlaat, de grond alsnog aan de gemeente zal worden teruggegeven. Met de nieuwe eigenaar zullen wij dit gebruik niet opnieuw schriftelijk overeenkomen.

Er wordt wel opgetreden tegen de ingebruikname van strookjes van 5 m² of kleiner indien de situatie nog geen 10 jaar bestaat, er sprake is van beeldbepalend openbaar groen, indien de gemeente Altena de grond zelf nodig heeft of er kabels en/of leidingen in deze grond liggen.

Grondprijzen

Bij verkoop van snippergroen is er een duidelijke toegevoegde waarde aan de tuin. De prijzen kunnen daarom vergelijkbaar zijn met de economische waarde.

In het kader van de harmonisatie en actualisatie hebben wij onderzoek gedaan naar marktconforme grondprijzen binnen gemeente Altena. Taxatiebureau Gloudemans heeft dit onderzoek uitgevoerd en een grondprijzadvies uitgebracht met peildatum mei 2020. Dit is verwerkt in het rapport grondprijzadvies snippergroen 2020.

Daaruit volgen de volgende grondprijzen voor de gemeente Altena:

- Voor het achtererfgebied: €150,00 per m²;
- Voor het voorerfgebied: €75,00 per m²;
- Een huurprijs van 4% van de verkoopprijs.

Voor de definitie van het voor- en achtererfgebied wordt aansluiting gezocht bij het Besluit omgevingsrecht.

Is de te verkopen strook grond groter dan 150m², vindt de vaststelling van de grondprijs plaats middels taxatie. De kosten voor de taxatie komen voor rekening van de verzoeker tot uitgifte, ook als dit niet tot uitgifte leidt. De taxatie zal worden uitgevoerd door een lokale taxateur.

Afwijken van beleidsregels

Bijzondere omstandigheden kunnen met zich meebrengen dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena gemotiveerd (gemandateerd) kan besluiten van dit vastgestelde beleid af te wijken. Daarbij zullen alle omstandigheden van het geval moeten worden beoordeeld bij de vraag of er een reden bestaat om in een concreet (uitzonderings)geval van deze beleidsnota af te wijken.