

Nota Snippergroenbeleid 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn;
Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 160 van de Gemeentewet;

B E S L U I T vast te stellen de:

Nota Snippergroenbeleid 2019

INHOUD

1. Een nieuwe gemeente, nieuw beleid
 - 1.1 Voorwoord
 - 1.2 Behoeftte aan nieuw beleid
 - 1.3 Wie beslist?
 - 1.4 Voorrang project
2. Wat is snippergroen?
 - 2.1 Omschrijving
 - 2.2 Definitie
 - 2.3 Aan wie wordt snippergroen verkocht?
 - 2.4 Geen snippergroen
3. Het snippergroenproject
 - 3.1 Toelichting
 - 3.2 Actieve verkoop
 - 3.3 Volgorde van behandeling
4. Voorwaarden voor verkoop
 - 4.1 Toetsingscriteria
 - 4.2 Zoals de groenstrook is
 - 4.3 Bodemonderzoek
 - 4.4 Het bestemmingsplan
 - 4.5 Erfafscheidingen en andere bouwwerken
5. Grondprijs snippergroen
 - 5.1 Tarief snippergroen
 - 5.2 Overige kosten
 - 5.3 De koopovereenkomst
 - 5.4 Verjaring
6. Als niet verkocht kan worden
 - 6.1 Verhuur
 - 6.2 Bruikleen
 - 6.3 Afronding
 - 6.4 Hardheidsclausule
7. Nadere informatie
 - 7.1 Achtergrondinformatie
 - 7.2 Communicatie
 - 7.3 Contactpersonen
8. Bijlagen
 - I Aanvraagformulier

1. Een nieuwe gemeente, nieuw beleid

1.1 Voorwoord

De eerste jaren van de nieuwe gemeente Alphen aan den Rijn heeft laten zien dat er dringend behoefte is aan beleid voor het snippergroen. Veel bewoners hebben verzoeken ingediend tot aankoop of gebruik van een strook gemeentegrond nabij hun woning. Deze verzoeken (oudere en nieuwere) worden doorgaans pas behandeld nadat er een beleid is waaraan de verzoeken kunnen worden getoetst. Bovendien is gebleken dat er veelvuldig gemeentegrond in gebruik is genomen en er niet in alle gevallen een overeenkomst aan dit gebruik ten grondslag ligt. Sommige van deze situaties zijn al langere tijd geleden ontstaan. In deze gevallen bestaat onduidelijkheid over het eigendom van de grond. De gemeente wil deze onduidelijkheid wegnemen. Waar mogelijk wil de gemeente de grond verkopen. In de nota Grondprijnsbeleid 2014-2018 staat vermeld dat er voor wat betreft het snippergroenbeleid een aparte nota zou worden gemaakt. Daarin moet komen te staan hoe de gemeente snippergroen definieert en welk beleid zij hanteert voor het afstoten en de verkoop van reststroken groen. Tenslotte maakt deze nota het mogelijk om verkoop van snippergroen op een duidelijke en begrijpelijke wijze te kunnen uitvoeren. In deze nota worden de uitgangspunten voor uitgifte, de toets- en besluitcriteria, verkoopvoorwaarden, en de handhavingprocedure omschreven. Aan de hand van deze nota kunnen bewoners zich informeren over het snippergroenbeleid en hoe men verzoeken tot aankoop van snippergroenstroken kan indienen.

1.2 Behoefte aan nieuw beleid

Het samengaan van de gemeenten Boskoop, Rijnwoude en Alphen aan den Rijn maakte het noodzakelijk om na te gaan hoe in de voormalige gemeenten snippergroen werd omschreven, welk beleid er was ten aanzien van snippergroen en wat de stand van zaken was ten aanzien van gemeentegrond die in gebruik was gegeven of was genomen. Er is door de vroegere gemeenten ook snippergroen verhuurd en in bruikleen gegeven. Wellicht kunnen die stroken aan de huurders en gebruikers verkocht worden. Verzoeken die voor de fusie bij de oude gemeenten Alphen en Boskoop waren ingediend plus de verzoeken die na de fusie zijn binnengekomen, zijn slechts in uitzonderingsgevallen behandeld. De belangrijkste reden was dat het beleid van de drie voormalige gemeenten nog niet was geharmoniseerd en in een nieuwe beleidsnota was vastgelegd. Verzoeken die zijn ingediend zijn 'in de wacht' gezet. Het project Snippergroen in Rijnwoude had tot doel de in gebruik genomen en gegeven stroken groen te inventariseren en waar mogelijk te verkopen. Tevens werden de reeds ingediende verzoeken tot aankoop van rest- of snippergroen in het project meegenomen. Het project is in alle vier de kernen van Rijnwoude uitgevoerd en is in 2016 afgerond. Dit betekent dat er in dit deel van de gemeente Alphen geen achterstand is aan nog te behandelen aankoopverzoeken. Er is nauwelijks gemeentegrond in gebruik waar geen (schriftelijke) overeenkomst met de bewoners is gemaakt. De aandacht voor alle snippergroenzaken zal zich dus in eerste instantie voornamelijk richten op de situaties in Boskoop en Alphen.

1.3 Wie beslist?

Verkoop van gemeentegrond is – zeker wanneer het over wat kleinere stroken gaat, en het geen bouw kavels en dergelijke betreft – een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dit is vastgelegd in de Gemeentewet. De eerste versie van de nota over het snippergroenbeleid is dan ook vastgesteld door het college. De nota is tussentijds voorgelegd aan de raadscommissie zodat raadsleden hun reactie hebben kunnen geven. Hierna heeft het college de definitieve versie vastgesteld. Bij de daadwerkelijke behandeling van dossiers, de verkoop van perceelgedeelten of strookjes die onder de definitie van snippergroen vallen, beslist het college. Verzoeken om aankoop van snippergroen worden niet door de gemeenteraad behandeld.

1.4 Voorrang project

De situatie van het snippergroen in de gemeente Alphen is zodanig dat het nodig is om de verkoop van snippergroen in tweeën te splitsen. Zo zal er een snippergroenproject worden gestart. Dit project wordt per kern of deel van de gemeente uitgevoerd en zal lijken op het eerder uitgevoerde snippergroenproject (zie hoofdstuk 3). Het andere spoor is dat verzoeken tot aankoop van gemeentegrond die als snippergroen zijn aan te merken, en die in andere gedeelten van de gemeente liggen dan waar het project wordt uitgevoerd, nog niet in behandeling kunnen worden genomen. Slechts bij uitzondering zullen verzoeken uit andere delen van de gemeente behandeld worden.

De gemeente maakt deze keuze omdat het niet doenlijk is om voor het gehele grondgebied van de gemeente, alle aankoopverzoeken, verzoeken om verhuur en de handhavingzaken tegelijk te behandelen.

2. Wat is snippergroen?

2.1 Omschrijving

Voor de uitoefening van de gemeentelijke taak bezit de gemeente gronden die openbaar toegankelijk zijn. Daarbij valt te denken aan openbare wegen, trottoirs, sloten, plantsoenen en dergelijke. Wanneer bewoners of bedrijven (gedeeltelijk) bezit nemen van deze gronden, kan dit de gemeente belemmeren in de uitoefening van haar taak, de gemeente beperken in haar eigendomsrecht of in het nemen van haar verantwoordelijkheid. Daarom ziet de gemeente toe op het in gebruik nemen van grond door derden en treedt daar, waar nodig, tegen op.

Het is ook mogelijk dat gronden door bewoners of bedrijven in gebruik zijn genomen of te koop worden gevraagd, en dat die ingebruikname niet van invloed is op de uitoefening van de gemeentelijke taak. In een dergelijk geval kan de gemeente besluiten de grond te verkopen of in bepaalde situaties te verhuren.

2.2 Definitie

Voor de uitleg van het begrip snippergroen hanteert Alphen aan den Rijn de volgende definitie: "snippergroenpercelen zijn percelen grond, over het algemeen van geringe afmetingen en van ondergeschikte openbare betekenis, geen deel uitmakend van de gemeentelijke groene (hoofd)structuur en van geen of minimale betekenis voor de openbare ruimte."

Wanneer de gemeente aankoopverzoeken ontvangt of constateert dat grond in gebruik is genomen, passend binnen de definitie die hierboven staat, zullen deze gedeelten in beginsel in aanmerking kunnen komen voor verkoop. Er moet dan nog wel toetsing plaatsvinden aan bepaalde criteria voordat een definitief besluit over verkoop wordt genomen. De criteria staan beschreven in hoofdstuk 4. Bij de beoordeling van een verzoek maakt de gemeente een afweging tussen het individuele belang van de aanvrager en het algemene belang. De groenstroken die als snippergroen zijn aan te merken dienen in principe als siertuin te worden ingericht.

2.3 Aan wie wordt snippergroen verkocht?

Snippergroen kan alleen worden verkocht aan de bewoners die eigenaar zijn van de woning op het aangrenzend perceel. Wanneer de bewoner huurder is en er naast de woning een groenstrook ligt die als snippergroen is aan te merken, dan zal de gemeente de grond niet aan de bewoner verkopen. De bewoner kan in dat geval geen aanmeldformulier insturen. In deze situatie kan de woningbouwvereniging, woningcorporaties of andere verhuurder, contact opnemen met de gemeente. Wij bekijken dan wat wenselijk is (verkoop aan corporatie of verhuur aan bewoner).

Reeds eerder afgewezen verzoeken worden alleen opnieuw in behandeling genomen als zich een aantoonbare wijziging van feiten en omstandigheden heeft voorgedaan.

2.4 Wat is geen snippergroen?

Wanneer u naast een groenvoorziening woont en daar een deel van wil aankopen, zal uw verzoek zeer waarschijnlijk worden afgewezen. Er is in dat geval geen sprake van snippergroen maar van een groenvoorziening die gewoon onderdeel uitmaakt van het openbaar gebied.

In onze gemeente zijn een heleboel stukjes gemeentegroen in gebruik bij particulieren, de zogenaamde 'participatiestroken'. De gemeente spreekt in dit geval ook wel over (groen)vrijwilligers. Er zijn mondelinge afspraken over gemaakt met deze bewoners. Het gaat bijvoorbeeld om de gedeelten rondom een boom (boomspiegel). Participatiestroken zijn geen snippergroen. Participatiestroken worden niet verkocht omdat zij deel uitmaken van het openbaar gebied en onderdeel blijven uitmaken van het openbaar groen.

Een ander soort groen dat geen snippergroen is en niet verkocht kan worden zijn de groenvoorzieningen die bewoners gezamenlijk onderhouden. Dat zijn de groenstroken of plantsoentjes die tussen de huizen in liggen en meestal niet grenzen aan particulier eigendom. De gemeente heeft met de bewoners afspraken gemaakt over het onderhoud dat de bewoners gezamenlijk zullen doen. Zo kunnen zij meewerken aan het groene aanzien van hun straat. Ook dit is groen dat deel uitmaakt van de openbare ruimte.

Een laatste type groen dat geen snippergroen is, zijn de gedeelten gemeentegrond die als stadslandbouw in gebruik zijn gegeven. Deze gronden liggen veelal aan de rand van de wijk en worden door een groep bewoners als een vorm van groenparticipatie onderhouden.

Wanneer bewoners (groen)vrijwilliger zijn of willen worden, dan kunnen zij via de gemeentelijke website (zoekterm: 'groenvrijwilligers') contact opnemen.

3. Het snippergroenproject

3.1 Toelichting

Het Snippergroenproject dat in voormalig Rijnwoude is uitgevoerd, dient als voorbeeld voor een soortgelijke uitvoering in de nieuwe gemeente Alphen. Hier volgt een korte toelichting op de werkwijze. Vooropgesteld is dat de gemeente te allen tijde zal proberen door minnelijk overleg tot een oplossing voor het gebruik en eigendom van gemeentegrond te komen.

Allereerst wordt bepaald in welk gedeelte van de gemeente het project wordt uitgevoerd. Dit kan zijn een kern, een wijk of enkele buurten tegelijk. Vervolgens wordt voor dat gedeelte een inventarisatie gedaan van alle stroken gemeentegrond die een particulier gebruik kennen en die geen deel uitmaken van het openbaar groen. De gemeente gaat uit van het eigendomsrecht en de grenzen zoals die in de openbare registers van het Kadaster zijn vastgelegd. Als is vastgesteld welke gedeelten inderdaad als snippergroen zijn aan te merken en niet meer deel hoeven uit te maken van het openbaar gebied, zal de grond aan de bewoners te koop worden aangeboden. Onderdeel van het project is een informatie-bijeenkomst. In die bijeenkomst wordt het gehele project aan de bewoners toegelicht en is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Het te koop aanbieden van de gemeentegrond gebeurt in een brief, waarbij een plattegrondtekening is gevoegd zodat men kan zien om welke oppervlakte het gaat. In de brief staat ook het bedrag genoemd waarvoor de grond wordt aangeboden. In het project hanteert de gemeente een vaste prijs per m² (zie verder hoofdstuk 5). Bij de brief die aan de bewoners wordt gestuurd, is een aanvraagformulier gevoegd waarop de bewoner kan aangeven of men de aangeboden grond daadwerkelijk wil kopen. Wanneer dat het geval is, dan ontvangt de bewoner vervolgens een koopovereenkomst. Na ondertekening van die overeenkomst wordt de eigendomsoverdracht via de notaris geregeld. De bewoner is daarna eigenaar van de grond.

NB: de uitvoering van het project kan enigszins van deze beschrijving afwijken, afhankelijk van het bureau dat het project zal gaan uitvoeren.

Terugvorderen van de grond (ook wel: handhaving) komt alleen aan de orde wanneer legalisatie (door middel van verkoop) niet mogelijk is of als de bewoner niet wil meewerken aan legalisatie.

3.2 Actieve verkoop

In dat deel van de gemeente waar het snippergroenproject wordt gedaan, zullen bewoners actief worden benaderd. Dat kan zijn als zij:

- a. eerder een verzoek tot aankoop van snippergroen hebben ingediend;
- b. een groenstrook / gemeentegrond in gebruik hebben genomen;
- c. een groenstrook / gemeentegrond in gebruik hebben gekregen;
- d. een groenstrook / gemeentegrond huren;
- e. op een rijtje wonen waar de gemeente snippergroen gaat verkopen. Om versnippering en kantelenvorming tegen te gaan, wil de gemeente liefst een rechte nieuwe perceelgrens laten ontstaan. Bewoners van wie het eigendom grenst aan een groenstrook die als snippergroen wordt aangemerkt, kunnen zelf een aankoopverzoek indienen. Een formulier hiervoor is via de website van de gemeente te downloaden.

In deze nota is niet opgenomen in welke kernen of delen van de gemeente het snippergroenproject zal worden uitgevoerd, en in welke volgorde. Dergelijke actuele informatie wordt bekend gemaakt op de website van de gemeente.

3.3 Volgorde van behandeling

Zoals eerder beschreven zijn er de afgelopen jaren diverse aankoopverzoeken ingediend. Deze verzoeken kunnen niet allemaal binnen afzienbare tijd worden afgehandeld. Aanvragen uit delen van de gemeente waar het snippergroenproject nog niet zal worden uitgevoerd, zullen nog niet kunnen worden behandeld. Deze aanvragen zullen pas aan de beurt zijn wanneer het snippergroenproject in dat deel van de gemeente wordt uitgevoerd.

Het kan zijn dat er redenen zijn waarom een verzoek niet kan wachten totdat het snippergroenproject in die betreffende kern of wijk is aanbeland. Woningverkoop is zo'n reden. Het aankoopverzoek kan dan eventueel naar voren worden gehaald.

4. Voorwaarden voor verkoop

4.1 Toetsingscriteria

In dit hoofdstuk worden de criteria genoemd waaraan bij de verkoop van snippergroen wordt getoetst. Dit geldt zowel voor de verzoeken die als aankoopverzoek zijn ingediend als voor de stroken die deel uitmaken van het snippergroenproject (zie voor de opsomming paragraaf 3.2 Actieve verkoop).

In hoofdstuk 2 is vermeld dat wanneer een perceel(gedeelte) gemeentegrond te definiëren is als snippergroen, de grond in beginsel kan worden verkocht. Het verzoek moet daarna nog wel worden getoetst aan de volgende criteria en is pas verkoopbaar indien:

- a. de groenstrook grenst aan de eigen grond van de aanvrager;
- b. de groenstrook niet beeldbepalend of karakteristiek is voor de straat of de buurt en niet als zodanig is opgenomen in het Groenbeleidsplan als groen(hoofd)structuur;
- c. in de ondergrond van de groenstrook of de directe nabijheid daarvan kabels en leidingen, verdeelkasten, afsluiters in hoofdleidingen of brandkranen aanwezig zijn. Soms is het mogelijk om toestemming van de eigenaar/exploitant van de (nuts)voorziening/kabels en leidingen verkrijgt om de grond te verkopen. In dat geval zal een zakelijk recht worden gevestigd om de belangen van de eigenaar/exploitant veilig te stellen. In een enkele situatie kan het object (bijv. een verdeelkastje) worden verplaatst naar openbaar terrein. De kosten hiervan zijn voor de koper;
- d. in de ondergrond van de groenstrook of de directe nabijheid daarvan geen (hoofd)riolering of andere voorzieningen (pompgemalen) liggen die tot het gemeentelijk rioolstelsel behoren. Vanwege onderhouds- en kostenaspecten is het gewenst dat deze voorzieningen in gemeente-eigendom blijven.
- e. de veiligheid van de directe omgeving niet in gevaar komt, zowel op sociaal gebied (bijv. verkoop moet er niet toe leiden dat er een smalle steeg ontstaat) als op verkeersgebied (verkoop moet er niet toe leiden dat het uitzicht op het verkeer verslechtert);
- f. de groenstrook geen onderdeel is van een openbaar speelterrein;
- g. er door verkoop van de groenstrook geen versnippering ontstaat door onlogische begrenzingen/eigendomsverhoudingen;
- h. de groenstrook niet ten koste gaat van de toegankelijkheid van de aangrenzende openbare ruimte;
- i. door verkoop van de strook geen cultuurhistorische, archeologische of ecologische waarden verloren gaan;
- j. er in de groenstrook geen bomen staan die vermeld zijn op de lijst Beschermwaardige bomen;
- k. na verkoop de bereikbaarheid van het omliggende gebied gewaarborgd blijft voor politie en hulpdiensten;
- l. er geen andere claims op de te verkopen strook liggen, op basis van (in voorbereiding zijnde) bouwplannen, herinrichtingsplannen, mogelijke toekomstige ontwikkelingen e.d.;
- m. het te verkopen gedeelte geen onderdeel uitmaakt van een grotere groenstrook.

LET OP

Een groenstrook die als snippergroen is aan te merken, wordt doorgaans in zijn geheel verkocht, er worden geen delen van grotere gehelen verkocht.

Uitzondering hierop kan verkoop van een omloopstrook bij hoekhuizen zijn. Door verkoop van een smalle strook heeft de bewoner gelegenheid om onderhoud te plegen aan de zijkant van zijn woning.

Indien het perceel(gedeelte) op basis van deze toetsingscriteria niet voor verkoop in aanmerking komt – en ook verhuur niet tot de opties behoort – dan wordt de grond niet verkocht. Grond die al reeds door bewoners in gebruik is genomen en bij toetsing aan de criteria niet verkocht kan worden, zal door de gemeente terug in openbaarheid en in gemeentelijk beheer worden genomen. Daarbij zal de gemeente altijd in redelijkheid een afweging maken.

4.2 Zoals de groenstrook is

Wanneer de gemeente de grond verkoopt als snippergroen, verkoopt zij het gedeelte zoals het er op dat moment bij ligt. Er zullen geen planten, struiken of bomen worden verwijderd. Alle aanpassingen die de bewoner wenst, moet hij zelf uitvoeren nadat hij de grond heeft gekocht. De aanpassingen komen voor rekening van de bewoner/koper.

4.3 Bodemonderzoek

Bij de uitgifte van grond is ook de bodemkwaliteit van belang. Aan de hand van de bij de gemeente beschikbare informatie zal worden bekeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Op die manier wordt voorkomen dat de gemeente verontreinigde grond uitgeeft terwijl dat bij de gemeente in principe bekend was. Indien die situatie zich voordoet kan de aanvrager worden gewezen op het belang van een verkennend bodemonderzoek. Dit onderzoek dient voor rekening van de koper plaats te vinden.

4.4 Het bestemmingsplan

In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor een gebied vastgelegd. Perceelgedeelten die als snippergroen te koop worden gevraagd, hebben in het bestemmingsplan diverse bestemmingen, meestal 'groenvoorziening' of 'verkeer- en verblijfs-gebied', maar maken in ieder geval deel uit van de openbare ruimte. Verkoop van deze grond betekent het onttrekken van deze gedeelten aan het openbaar gebied en het toevoegen aan particulier eigendom. Laatstgenoemde percelen hebben in de meeste gevallen de bestemming 'wonen' of 'tuin'. Op het moment van verkoop of verhuur aan een particulier is er dus qua gebruik strijdigheid met het bestemmingsplan. Ook geldt dat bij strij-

digheid met het bestemmingsplan niet vergunningvrij een bouwwerk kan worden gerealiseerd (bijv. een erfafscheiding, overkapping, tuinhuisje of berging).

Om te ervoor te zorgen dat er stroken als snippergroen kunnen worden verkocht en de strijdigheid met het bestemmingsplan geen problemen voor de koper oplevert, wordt er een zogenaamd parapluplan Snippergroen voorbereid. Een parapluplan is een gedeeltelijke herziening van meerdere bestemmingsplannen. De herziening heeft uitsluitend betrekking op die verkochte percelen en waarvan de eigendom is overgegaan naar een bewoner. Door het parapluplan wordt de planologisch situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke eigendomssituatie. De openbare functie die het snippergroen eerst had krijgt daarmee een particulier bestemming. Dit is in de meeste gevallen 'wonen', in beperkte gevallen 'tuin'.

Bij latere aanpassingen van de bestemmingsplannen wordt de bestemming van het verkochte perceeltje omgezet naar een juiste bestemming.

4.5 Erfafscheidingen en andere bouwwerken

De gemeente wil ongewenste afscheidingen langs het openbaar gebied voorkomen. Bij het plaatsen van schuttingen treedt vaak verarming van het groene karakter op. Het plaatsen van erf- en perceelafscheidings tot een bepaalde hoogte is vergunningvrij. De gemeente kan bij de verkoop voorwaarden opnemen om afspraken over het groene karakter van het te verkopen gedeelte vast te leggen.

Grond met de bestemming 'wonen' staat de bouw van een bijgebouw toe binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Perceelgedeelten met de bestemming 'tuin' mogen niet worden bebouwd, in sommige gevallen echter met uitzondering van kleine bouwwerken (bijvoorbeeld een tuinhuisje). Met vragen over het plaatsen van bouwwerken kan contact worden opgenomen met het team Vergunningen.

5. Grondprijs snippergroen

5.1 Tarief snippergroen

Voor de verkoop van snippergroen heeft het college een grondprijs vastgesteld. Deze prijs geldt voor alle stroken grond die als snippergroen worden verkocht. Het is een vaste prijs en daarover kan niet worden onderhandeld.

De prijs voor gemeentegrond die aan te merken is als snippergroen bedraagt € 175,- per m² (vrij van BTW). De gemeente heeft een staffel vastgesteld voor de verkopen van snippergroen. Die staffel is afhankelijk van de oppervlakte die wordt verkocht.

- de eerste 150 m² € 175,-/m²

- 150 m² tot 250 m² € 125,-/m²

Perceelgedeelten die groter zijn dan 250 m² zijn niet aan te merken als snippergroen. Partijen treden hierover met elkaar in onderhandeling. De gemeente zal in deze gevallen de grondprijs objectief laten vaststellen door een onafhankelijk taxateur. De kosten worden gedragen door de gemeente.

Deze grondprijs zal jaarlijks verhoogd (geïndexeerd) worden. Dit wordt aan het einde van het jaar vermeld in de tabel behorende bij het grondprijsbeleid.

5.2 Overige kosten

Bovenop deze aankoopkosten komen de notariële en kadasterkosten, overdrachtsbelasting en kosten voor het kadastraal splitsen van het perceel. Al deze kosten komen voor rekening van de koper van het snippergroen. De koper heeft de keuze door welk kantoor hij de overdracht laat regelen. De gemeente heeft geen inzicht in de kosten die een notaris rekent voor het voorbereiden en passeren van een akte van levering. Hiernaar kunt u informeren bij de notaris die de verkoop regelt.

5.3 De koopovereenkomst

Wanneer de gemeente tot verkoop van het snippergroen besluit, wordt er een koopovereenkomst gemaakt. De koopovereenkomst bestaat uit bijzondere en algemene voorwaarden. In het eerste deel staan de bijzondere voorwaarden, de specifiek betrekking hebben op de verkoop (o.a. naam koper, oppervlakte, prijs), in het tweede deel de 'Algemene voorwaarden voor verkoop van gemeentegrond'.

5.4 Verjaring

Het is mogelijk dat een bewoner een beroep doet op verjaring wanneer hij gemeentegrond al langere tijd in gebruik heeft, zonder dat er een bruikleen- of huurovereenkomst is gesloten. Er moet dan wel aan bepaalde voorwaarden worden voldaan qua inrichting van de strook gemeentegrond. Verjaring treedt pas op als diegene 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 hiervoor zijn voor rekening van de bewoner.

6. Andere situaties

6.1 Verhuur

De gemeenten Alphen en Boskoop hebben in het verleden diverse groenstroken 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 gewoon gaan gebruiken zonder dat daar een huurovereenkomst voor is gesloten. Dan is er in die situatie niets geregeld.

Om voor meer duidelijkheid en eenduidigheid te zorgen, wil de gemeente Alphen zo min mogelijk percelen snippergroen verhuren. De gemeente is namelijk voor kleine huurinkomsten relatief veel administratieve capaciteit kwijt en geeft om die reden de voorkeur aan verkoop. In het snippergroenproject zullen daarom ook huurders van groenstroken actief worden benaderd en wordt hen – indien dit mogelijk is - de grond te koop aangeboden.

Wanneer verkoop in sommige gevallen toch niet mogelijk is, kan er bij uitzondering wederom een huurovereenkomst worden gesloten. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd (bijvoorbeeld een periode van 3 jaar) en waarna deze telkens kan worden verlengd. Voor het vaststellen van de huurprijs is het gemeentelijk grondprijsbeleid bepalend. De prijzen worden ieder jaar opnieuw vastgesteld.

Een huurovereenkomst is een overeenkomst op 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. Wanneer de grond nog steeds is aan te merken als snippergroen, zal de gemeente de grond aan de nieuwe eigenaar te koop aanbieden. In deze situaties zal de grond voor de dan geldende snippergroenprijs worden verkocht.

Indien de nieuwe bewoner de grond niet wil kopen, zal de gemeente hem geen nieuwe huurovereenkomst aanbieden, behalve in de gevallen waarin verkoop niet mogelijk is en verhuur de enige optie. Wenst de nieuwe bewoner evenmin de groenstrook te huren, dan zal hij de grond alsnog moeten ontruimen en wordt de strook aan de openbare ruimte toegevoegd.

6.2 Bruikleen

Bestaande bruikleensituaties zijn situaties waarbij gemeentegrond in het verleden 'om niet' in bruikleen is gegeven aan de bewoners. Indien er een bruikleenovereenkomst is, is ook dit een overeenkomst op persoonlijke titel. Wanneer deze overeenkomst nog steeds op naam staat van de huidige gebruiker, wordt hem de grond te koop aangeboden. Indien hij de grond niet wenst aan te kopen maar wel het gebruik wenst voort te zetten, ontvangt hij een nieuwe bruikleenovereenkomst (gebaseerd op de nieuwe standaard bruikleenovereenkomst). De oude bruikleenovereenkomst komt daarmee te vervallen. Bij verkoop van de woning dient de bewoner de grond terug te leveren aan de gemeente. Het overdragen van de bestaande bruikleenovereenkomst aan de nieuwe bewoner is niet mogelijk. Wanneer de grond nog steeds aan te merken is als snippergroen, zal de gemeente de grond aan de nieuwe eigenaar te koop aanbieden. In deze situaties zal de verkoopprijs € 150,- per m² bedragen, het gereduceerd tarief van het Snippergroenproject, ongeacht of het project op het moment van verkoop wordt uitgevoerd in de wijk/ buurt/kern van de verkopende huiseigenaar.

Indien de nieuwe bewoner de grond niet wil kopen, zal de gemeente hem geen nieuwe bruikleenovereenkomst aanbieden, behalve in de gevallen waarin bij uitzondering verkoop niet mogelijk is. De gemeente zal de groenstrook in die situatie de nieuwe bewoner een huurovereenkomst aanbieden. Wenst de nieuwe bewoner evenmin de groenstrook te huren, dan zal hij de grond alsnog moeten ontruimen en wordt de strook aan de openbare ruimte toegevoegd.

Indien hij op een later moment alsnog de groenstrook als snippergroen wenst aan te kopen, bedraagt de grondprijs het dan geldende regulier tarief.

6.3 Afronding

Alphen aan den Rijn wil een groene gemeente zijn in het Groene Hart. Het benoemen van voorwaarden en criteria die van belang zijn bij verkoop van snippergroen is een manier om het groenbehoud te reguleren, wanneer verkoopaanvragen worden ingediend. Wij willen meewerken aan verkoop waar dat kan, soms valt de keuze op het in gemeente-eigendom houden van een groenstrook. In deze nota is geprobeerd de uitgangspunten, toetsingscriteria en werkwijze zo helder mogelijk toe te lichten.

Mochten er vragen zijn, dan kan er contact worden opgenomen met het team Vastgoedmanagement via de mailbox snippergroen@alphenaandenrijn.nl.

6.4 Hardheidsclausule

De collega van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van het snippergroenbeleid indien de toepassing van het beleid in een concreet geval en naar het oordeel van het college leidt tot een onbillijke of onwenselijke situatie.

7. Nadere informatie

7.1 Achtergrondinformatie

Bomenkaart website gemeente: zoekterm 'bomen verwijderen of snoeien' doorklikken op de kaart met beschermde bomen.

Groenstructuurplan nog niet via de website beschikbaar

7.2 Communicatie

Informatie over snippergroen is te vinden op de website van de gemeente Alphen aan den Rijn : www.alphenaandenrijn.nl/snippergroen. Hier staat hoe een aanvraag voor aankoop van snippergroen kan worden ingediend.

Tijdens het Snippergroenproject wordt een informatieavond gehouden voor mensen die woonachtig zijn in het gedeelte van de gemeente waarin het project wordt uitgevoerd. Datum, plaats en tijdstip worden bekend gemaakt op de website van de gemeente en in de brieven die aan de bewoners worden gestuurd.

7.3 Contactpersonen

Verzoeken aankoop snippergroen kunt u richten aan de mailbox snippergroen: snippergroen@alphenaandenrijn.nl

Voor nadere vragen over deze nota Snippergroen: team Vastgoedmanagement: snippergroen@alphenaandenrijn.nl

Voor vragen over groenparticipatie: gebiedsadviseurs team Wijken & Kernen

Algemeen telefoonnummer gemeente Alphen aan den Rijn: 140172

Verantwoording

De eerste versie van de nota Snippergroenbeleid is op 17 juli 2018 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

De nota is op 04 oktober 2018 aan de raadscommissie Ruimtelijk en Economisch Domein voorgelegd. Vervolgens heeft het college de definitieve versie op 19 maart 2019 vastgesteld.

8. Bijlagen

1 Aanvraagformulier aankoop snippergroen (wordt in overleg met het Mediahuis gemaakt)

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn op 19 maart 2019,

De secretaris, de burgemeester.