

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent het actualiseren van de uitgiftekaders van snippergroen- en reststroken

Inhoudsopgave

1 Inleiding

2. Wat is snippergroen

- 2.1 Definitie snippergroen
- 2.2 Wat is het niet?

3. Welke stukje snippergroen komen in aanmerking voor verkoop

- 3.1 Voorwaarden voor verkoop snippergroen
- 3.2 Eigendomssituatie

4. Prijzen bij verkoop

- 4.1 Huidige verkoopprijzen
- 4.2 Nieuwe verkoopprijzen
- 4.3 Zonering

5. Verhuurprijzen

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Huurprijs bij woningen
- 5.3 Huurprijs bij bedrijven
- 5.4 Harmonisatie huurprijzen

6. Een aanvraag indienen

7. Hoe gaat verkoop in zijn werk

8. Al in gebruik genomen snippergroen

- 8.1 Algemeen
- 8.2 Mogelijkheden
- 8.3 Inbreuk eigendomsrecht

9. Pacht en restpercelen

- 9.1 Pacht
- 9.2 Uitgifte pachtpercelen
- 9.3 Verhuur restpercelen

Hoofdstuk I INLEIDING

Aanleiding

In 2016 is door de raad de Kadernota Vastgoedbeleid 2016 vastgesteld. Uit deze kadernota vloeit het actualiseren van de uitgiftekaders van snippergroen- en reststroken. Het huidige beleid dateert uit 2003. Met deze uitvoeringsnota vervangen wij dat beleid.

Doel van deze uitvoeringsnota

Het doel van deze uitvoeringsnota is meervoudig:

- Het vastleggen van helder beleid ten aanzien van verzoeken tot koop of huur van reststroken
- Actualisatie van en gelijkheid in prijzen bewerkstelligen, die meer marktconform zijn.

Ten aanzien van de uitgifte van landbouwgronden wijzigt niets. Bij de uitgifte van landbouwgronden is automatisch de pachtwet van toepassing. Het inperken van gebruik gemeentegrond zonder toestemming is geen onderdeel van deze uitvoeringsnota. In de kadernota Vastgoedbeleid is het tegengaan van gebruik van gemeentegrond zonder toestemming als apart onderdeel benoemd. In de kadernota Vastgoedbeleid is dit onderdeel als een op zichzelf staand onderdeel opgenomen.

Huidig beleid

De uitgifte van snippergroen en restpercelen gebeurt op basis van het in 2003 vastgestelde beleid. Met dit beleid is het mogelijk om gronden te verkopen, verhuren, in gebruik te geven of te verpachten.

Verkoop

Er is een passief beleid op het gebied van snippergroen. De gemeente komt in actie als er een vraag binnenkomt. Verkoop van snippergroen vindt plaats na integraal overleg tussen de betrokken vakgebieden. Restpercelen geven we uit met kortlopende pachtcontracten of huurcontracten.

Huur en ingebruikgeving

In de bestaande huurovereenkomsten zitten grote verschillen in de voorwaarden en de door de huurder te betalen vergoeding. In de oude(re) huurovereenkomsten is geen artikel opgenomen waarmee we huurprijs automatisch kunnen aanpassen.

Bestemmingsplan

Bij de eerstvolgende aanpassing van het planologische regime vindt de aanpassing van de bestemming van plaats bij verkoop van snippergroen.

Hoofdstuk II WAT IS SNIPPERGROEN

2.1 Definitie snippergroen

Snippergroen is een strook gemeentegrond met een maximale grootte van (aaneengesloten) 100 m² met geen of relatief weinig functionele waarde voor het publieke gebruik, die in aanmerking komt voor het vergroten van het direct aangrenzende huisperceel. Stroken grond die passen binnen deze definitie, kunnen we in beginsel verkopen, verhuren of in uitzonderlijke gevallen (naar inzicht van de gemeente) om niet in gebruik geven.

2.2 Wat is het niet?

- a. Stroken grond groter dan 100 m²
Groenstroken, percelen grond groter dan 100 m² vallen niet meer onder de definitie snippergroen. Het is wel mogelijk dat een dergelijk perceel voor verkoop in aanmerking komt, maar de verkoopvoorwaarden zijn anders. De prijs bepalen we door een taxatie uit te laten voeren door een onafhankelijk taxateur.
- b. Bouwgrond
Bouwgrond valt niet onder de definitie van snippergroen. Bouwgrond heeft geen openbaar karakter en is zo ook niet bestemd.
- c. Adoptiegroen
Adoptiegroen is groenbeheer waarbij bewoners gezamenlijk een plantvak van de gemeente onderhouden. Adoptiegroen grenst niet direct aan particulier eigendom en kunnen we dan ook niet verkopen. Adoptiegroen heeft en behoudt een openbaar karakter een publieke functie. Bewonersgroepen doen vaak gezamenlijk een verzoek, een initiatief tot zelfbeheer bij de gemeente.

Hoofdstuk III WELKE STUKJES SNIPPERGROEN KOMEN IN AANMERKING VOOR KOOP?

3.1 Voorwaarden voor verkoop snippergroen

We toetsen of het stukje snippergroen voor verkoop (of eventueel verhuur) in aanmerking komt. Zo wordt onder andere bekeken of er kabels, leidingen en riolering in de grond liggen en wat voor type kabels, leidingen en rioleringen. We kijken naar de verkeersveiligheid en bijvoorbeeld naar de aanwezigheid van straatverlichting op de te verkopen grond. Ook de bereikbaarheid voor onderhoud van de omliggende stukken grond of openbaar water wordt bekeken.

Hieronder geven we meer uitleg over de verschillende onderdelen waar de gemeente op toetst en wanneer verkoop van een stuk grond niet mogelijk of niet wenselijk is.

Groenstructuur

Als het groen deel uit maakt van de (hoofd)groenstructuur of wordt gezien als beeldbepalend groen of bijvoorbeeld monumentale bomen bevat, dan is verkoop meestal niet mogelijk. Ook als het overblijvende groen niet goed meer te onderhouden is, is verkoop niet mogelijk.

Strategische bezwaren

Als de grond in de toekomst nodig is/een bijdrage kan leveren aan de herinrichting van de wijk, is verkoop niet mogelijk. Een goed voorbeeld hiervan is dat de snipper in de toekomst gebruikt kan worden voor het oplossen van een parkeerprobleem in de wijk of een bijdrage kan leveren aan het realiseren van klimaatadaptatie doelstellingen.

Kadastrale grenzen

We streven naar logische rechte kadastrale grenzen. De verkoop mag niet leiden tot de vorming van kantelen. Kantelenvorming is een structuur die lijkt op het bovenste deel van kasteelmuren. De muur is niet aaneengesloten, maar heeft inkepingen. Bij gemeentelijk groen zijn dit situaties waarbij er een onlogische moeilijk te onderhouden situatie ontstaat. Daarnaast levert het moeilijk te handhaven kadastrale grenzen op ten opzichte van de naastgelegen woningen en het openbare gebied.

Verkeerssituatie

Snippergroen verkopen we niet als dit leidt tot een hogere verkeersonveiligheid, bijvoorbeeld als de strook grond op de hoek bij een kruispunt ligt. Ook is verkoop niet mogelijk als daarmee een parkeerplaats komt te vervallen.

Openbare veiligheid

In verband met de openbare veiligheid is verkoop van achterpaden niet mogelijk.

Stedenbouw

De verkoop mag de ruimtelijke structuur en/of het stedenbouwkundige beeld niet negatief beïnvloeden.

Kabels en leidingen

Als in het stukje snippergroen kabels, leidingen en rioleringen liggen kan dat ons belemmeren in de uitvoering van onze taken en verplichtingen in de openbare ruimte. Een stukje snippergroen verkopen we bijvoorbeeld niet als er een hoofdriool in ligt.

Soms is het onder bepaalde voorwaarden toch mogelijk om een strook grond te kopen waarin kabels, leidingen en riolering liggen. Dit is ter beoordeling van de beheerders van de gemeente, of de gemeente vraagt toestemming voor verkoop aan de netbeheerders.

Als de netbeheerders instemmen met de verkoop, dan is dat onder voorwaarden. In de meeste gevallen moet een zakelijk recht worden gevestigd. Daarmee hebben de gemeente en of kabel- en leidingexploitanten toegang tot het perceel om (onderhouds)werkzaamheden uit te kunnen voeren (zie hoofdstuk VI).

Soms is het verleggen van kabels en leidingen een mogelijkheid, zodat de grond verkocht kan worden. De kosten hiervan komen voor rekening van de koper.

3.2 Eigendomssituatie

Aangrenzend aan eigen perceel

Ter voorkoming van ongewenste eigendomsverhoudingen is uitgifte van de reststrook alleen mogelijk als de grond direct grenst aan het woonperceel van de verzoeker/gebruiker.

Stroken grond die grenzen aan huurwoningen

Een huurder van een woning komt niet in aanmerking voor aankoop van een strook grond bij de huurwoning. De huurder van een woning kan een dergelijk verzoek neerleggen bij de woningbouwcorporatie c.q. verhuurder. De grond verkoopt de grond aan de woningbouwcorporatie/verhuurder, als de grond voor verkoop in aanmerking komt. Deze kan de grond dan aan de huurder verhuren.

HOOFDSTUK IV PRIJZEN BIJ VERKOOP

4.1 Huidige verkoopprijzen

Verkoopprijzen snippergroen bij woningen (maximaal 200 m²)

De huidige verkoopprijs van een strook snippergroen is € 180,- m². De prijzen zijn exclusief omzet- en/of overdrachtsbelasting. Het huidige beleid gaat uit van een strook grond met een oppervlakte van maximaal 200 m².

Verkoopprijs snippergroen bij bedrijven

De huidige verkoopprijs van een strook snippergroen bij bedrijven is gelijk aan de prijs bij woningen.

4.2 Nieuw verkoopprijzen

We streven naar marktconforme prijzen bij de verkoop van grond. Om dit te bereiken hanteren we bij woningen gedifferentieerde tarieven, die zijn vertaald in een drietal zones. De aan de zones gekoppelde tarieven gelden tot een totale oppervlakte van maximaal 100 m². Daarboven wordt de waarde van de grond getaxeerd. Voor verkoop van snippergroen bij bedrijven hanteren we een prijs die gelijk is aan de uitgifte van bedrijventerreinen.

Grondprijzen per m² in 2020	
Zone I	€ 300,--
Zone II	€ 150,--
Zone III	€ 75,--
Bedrijventerrein	Gelijk aan uitgifteprijs betreffende bedrijventerrein

Om de grondprijzen voor snippergroen bij woningen marktconform/actueel te houden worden de grondprijzen jaarlijks getoetst aan de actuele grondprijzen voor woningbouw.

Overige kosten

Naast de grondkosten zijn er nog andere kosten voor rekening van de koper, zoals overdrachtsbelasting, kadasterkosten en kosten die de notaris maakt.

4.3 Zonering

Voortuin

Dit is de grond vanaf de openbare ruimte tot aan de voorgevel. Deze grond heeft normaliter de minst toegevoegde waarde. Deze categorie valt volledig in zone III.

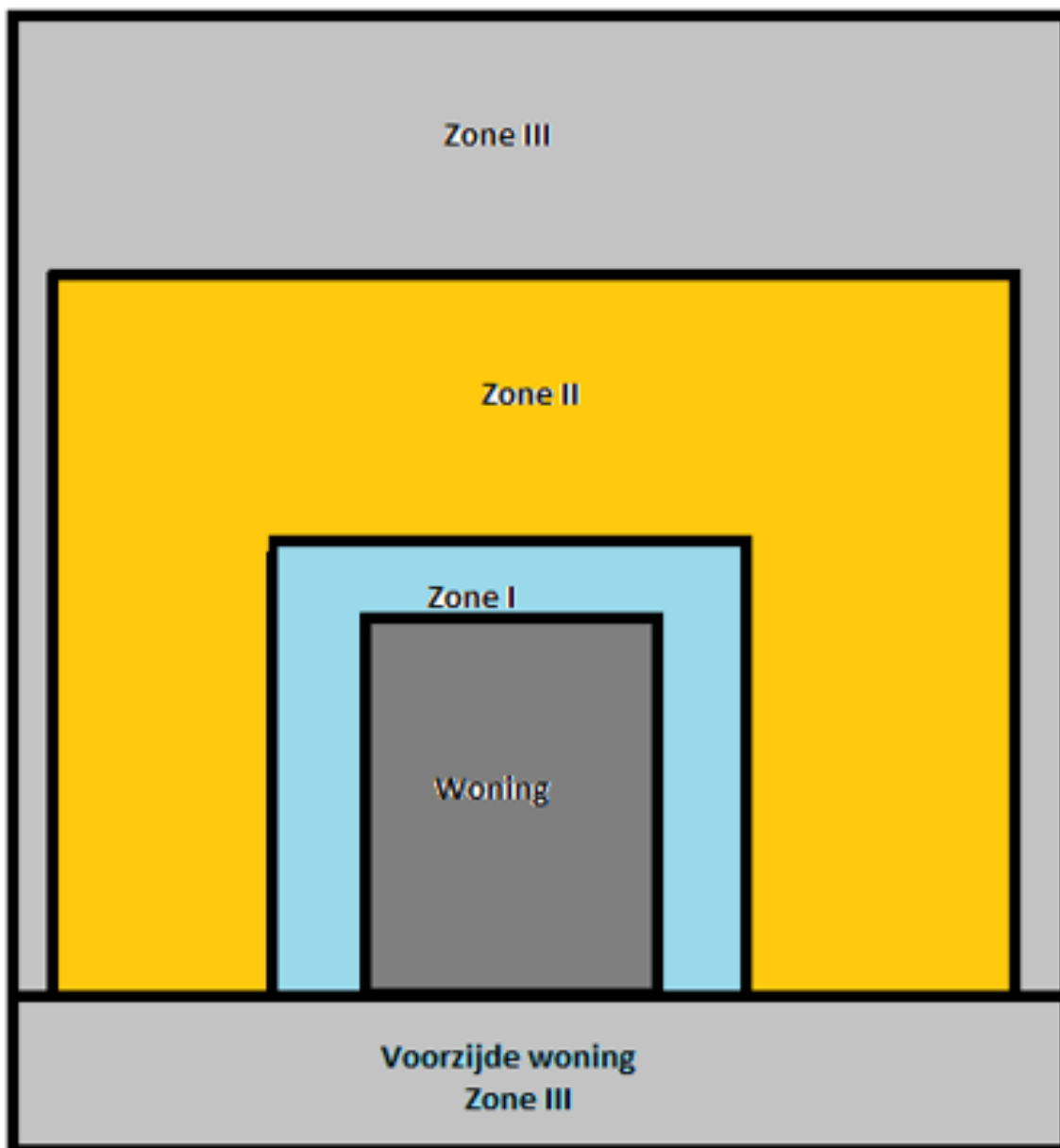
Zijtuin

Dit is de grond vanaf de voorgevel langs de woning. De grond direct gelegen naast de gevel heeft normaliter de meeste meerwaarde voor een object. Grond die verder van de gevel af ligt heeft minder meerwaarde. We handteren daarom 3 tarieven voor grond naast de woning. Voor de eerste 3 meter vanaf de zijgevel geldt zone I. Vanaf 25 meter vanaf de gevel handteren we zone III. De tussenliggende grond valt in zone II.

Achtertuint

De eerste 2,5 meter (de zogenaamde 2,5 meter zone) heeft de meeste waarde en valt binnen zone I. In de meeste gevallen hoort deze grond al bij de woning. Tot aan 25 meter achter de woning heeft grond een gemiddelde toegevoegde waarde en valt binnen zone II. De grond die 25 meter of meer van de achtergevel af ligt heeft minder meerwaarde en valt binnen zone III.

Zonering schematisch



Bedrijventerreinen

Deze prijs is gelijk aan de actuele grondprijs van bedrijventerreinen.

5. Nieuw verhuurprijzen

5.1 Algemeen

We streven naar het zo min mogelijk afsluiten van huurovereenkomsten, verkoop heeft de voorkeur. In sommige gevallen is verhuur een goed alternatief. Het is enkel een oplossing als er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals kabel- en leidingtracés. Verhuur leidt alleen tot onduidelijkheid en een toename van administratieve werkzaamheden. Als verkoop mogelijk is verhuren we niet.

5.2 Huurprijs bij woningen

De verhuurprijzen bij snippergroen zijn uniform. We maken geen onderscheid tussen voor-, zij- en achtertuin. De verhuurprijs van snippergroen voor nieuw te verhuren snippergroen berekenen op basis van 5 % van de grondprijs van zone II, oftewel € 7,50 per m² per jaar. De minimale huurprijs is € 75,- per jaar, per overeenkomst.

5.3 Huurprijs bij bedrijven

De huurprijs van grond op een bedrijventerrein bepalen we op basis van de grondprijzen op het betreffende of vergelijkbare bedrijven terrein. Uitgangspunt is 5% van de op dat terrein geldende grondprijs.

5.4 Harmonisatie huurprijzen

Bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd. Als een eigenaar zijn woning/bedrijf verkoopt vervalt ook de huurovereenkomst. De nieuwe eigenaar wordt geconfronteerd met het dan geldende beleid. Op deze manier sterven de oude huurovereenkomsten uit.

HOOFDSTUK VI EEN AANVRAAG INDIENEN

Inwoners en bedrijven kunnen met behulp van het aanvraagformulier een verzoek indienen. In de aanvraag staan de volgende gegevens:

- Tekening en foto's van het stukje aan te kopen snippergroen, waarbij duidelijk aangegeven is waar het stukje snippergroen zich bevindt;
- Correspondentiegegevens van de aanvrager (naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres);
- Een inschatting van de grootte van het stukje snippergroen;
- Waarvoor de aanvrager het stukje snippergroen wil gaan gebruiken, wat de inrichtingsplannen voor het stukje zijn en of/ of wat voor erfafscheiding er eventueel komt.

De aanvraag kan gestuurd naar info@oirschot.nl t.a.v. grondzaken of per post. De afhandeling van een aanvraag neemt enige tijd in beslag. Dit omdat diverse vakdisciplines betrokken zijn bij de beoordeling.

Wijkgerichte aanpak

Bij de herinrichting van het openbare gebied in een wijk kijkt de gemeente of er aanleiding is voor het wijkgericht verkopen van snippergroen. Op dat moment is er sprake van een wijkgerichte aanpak. De gemeente benadert de eigenaren.

HOOFDSTUK VII HOE GAAT VERKOOP IN ZIJN WERK

7.1 Bepalen of snippergroen voor verkoop in aanmerking komt en contact toekomstige koper

De gemeente bekijkt of het stuk snippergroen voor uitgifte in aanmerking komt door de aanvraag te toetsen aan de criteria uit hoofdstuk 3.

7.2 Koopovereenkomst en leveringsakte

De gemeente stelt een koopovereenkomst op. Deze koopovereenkomst wordt door de koper en de gemeente getekend. Daarna wordt de grond aan de koper geleverd. Dat wil zeggen dat de notaris een notariële akte opstelt en de koper juridisch eigenaar van de grond wordt. De notaris zorgt ook voor de kadastrale inschrijving. De koper kiest zelf de notaris.

7.3 Uitzetten van de grenzen van een perceel

Bij verkoop maken we gebruik van voorlopige grenzen. Het kadaster komt enige tijd na de juridische levering ter plaatse, waarna de grenzen definitief zijn. Als het nodig is zet de gemeente voor de levering de grenzen uit en aan de koper op zijn verzoek aangewezen.

7.4 Vestiging recht van opstal

Als er kabels, leidingen en/of riolering in het te verkopen stuk snippergroen liggen en de grond voor verkoop in aanmerking komt, is een notarieel recht van opstal nodig. Dit houdt in dat de toegankelijkheid van de grond voor kabelexploitanten en/of de gemeente gewaarborgd blijft. Zo is het mogelijk om onderhoud uit te voeren aan de kabels, leidingen en/of riolering. Ook bij de verkoop van de woning met de tuin en de daarbij horende (nieuwe) aangekochte grond is het recht van opstal nog steeds afdwingbaar. De nieuwe eigenaar krijgt bij overdracht van de woning met het (tuin) perceel het recht van opstal ook overgedragen.

Voor de potentiële koper heeft het recht van opstal als voordeel dat de strook grond op deze wijze voor verkoop in aanmerking komt en voor de gemeente dat ze niet handhavend hoeft op te treden.

7.5 Bestemmingsplan

Kopers willen in de meeste gevallen de grond bij de tuin betrekken, een erfafscheiding plaatsen op zelfs bebouwen. In sommige situaties kan dit vergunningsvrij. Kopers kunnen op www.omgevingsloket.nl een vergunningscheck uitvoeren om zo te achterhalen of er vergunningsvrije mogelijkheden zijn op het stukje snippergroen.

Als het plaatsen van een erfafscheiding of het (uit)bouwen op de aangekochte strook snippergroen niet vergunningsvrij is dan de koper op www.ruimtelijkeplannen.nl het bestemmingsplan raadplegen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Als het bestemmingsplan het toelaat dan kan er een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend via het omgevingsloket. Als er bestemmingsplan-

matig geen mogelijkheden zijn dan kunnen burgemeester en wethouders eventueel medewerking verlenen met het toepassen van afwijkingsmogelijkheden.

De strook snippergroen die verkocht en geleverd wordt heeft veelal nog de bestemming "Groen" of "Verkeer" in het geldende bestemmingsplan. Deze strook moet de bestemming "Tuin" krijgen. Bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan in het desbetreffende gebied/wijk worden alle verkochte en geleverde stukken snippergroen bestemd als "Tuin".

Hoofdstuk VIII AL IN GEBRUIK GENOMEN SNIPPERGROEN

8.1 Algemeen

Snippergroen is soms al in gebruik bij een particulier (een inwoner, eigenaar van een bedrijf)

8.2 Mogelijkheden

Er zijn 2 mogelijkheden als snippergroen al in gebruik is bij een particulier:

- a. Het stukje snippergroen kan worden verkocht onder de voorwaarden zoals vermeld in de vorige hoofdstukken van deze nota.
- b. Het stukje snippergroen kan niet worden verkocht
Het gebruik moet dan worden beëindigd. De gebruiker wordt verzocht het gebruik te staken, de grond te ontruimen en weer aan de gemeente ter beschikking te stellen

8.3 Inbreuk eigendomsrecht

In praktijk blijkt dat het voorkomt dat snippergroen in gebruik is zonder dat de gebruiker eigenaar is van de grond of zonder dat er schriftelijke afspraken zijn tussen de gemeente en de gebruiker in de vorm van een huur- of gebruiksovereenkomst. Uitgangspunt is dat de gemeente de feitelijke en de juridische situatie zoveel mogelijk met elkaar in overeenstemming wil brengen. De gemeente heeft hiervoor een aantal redenen voor te weten:

Gelijkheidsbeginsel

Het is niet correct dat de ene inwoner wel betaalt voor het stukje snippergroen (en een verzoek tot aankoop doet) en de andere inwoner niet betaalt voor de grond en/of er zonder schriftelijke afspraken gebruik van maakt.

Inbreuk eigendomsrecht van de gemeente wettelijke taak

Het in gebruik nemen van de grond van een ander zonder daar over schriftelijke afspraken te hebben gemaakt met elkaar is een inbreuk op het eigendomsrecht van een ander. In dit geval van de gemeente. Daarnaast is de gemeente gehouden om op te treden tegen het verlies van recht of bezit volgens de gemeentewet (Artikel 160 lid 4). De gemeente moet goed op haar eigendommen letten en daar niet onachtzaam mee omgaan. De grond is per slot van rekening in beginsel bestemd voor de publieke zaak.

Op basis van een steekproef in het buitengebied en de bebouwde kom is gebleken dat er sprake is van een groot aantal situatie van in gebruik genomen gemeentegrond. De wijze waarop de gemeente het feitelijke en juridische gebruik in overeenstemming wil gaan brengen is geen onderdeel van dit beleidsstuk. In de kadernota Vastgoedbeleid is dit als een op zichzelf staand onderdeel opgenomen waarvoor een aanpak volgt.

HOOFDSTUK IX PACT EN RESTPERCELEN

De gemeente heeft verspreid over de gemeente percelen grond liggen, meestal in het buitengebied. Deze percelen zijn op basis van hun omvang in te delen in 2 categorieën:

1. Pacht: landbouwpercelen groter dan 1 hectare
2. Restpercelen: losliggende percelen kleiner dan 1 hectare

We hebben deze gronden in bezit voor toekomstige ontwikkelingen of ruildoeleinden.

9.1 Pacht

Met deze nota niets aan het pachtbeleid van de gemeente. De gemeente verpacht gronden op basis van de pachtwet in de vorm van reguliere en eenmalige pacht.

9.2 Uitgifte pachtpercelen

Vrijkomende landbouwgronden publiceert de gemeente op haar website en op de gemeentepagina van het "Weekjournaal". De uitgifte vindt plaats bij inschrijving.

9.3 Verhuur restpercelen

Over de gemeente verspreid liggen een aantal relatief kleine percelen. Deze percelen zijn vooral als weide in gebruik. De marktwaarde van deze grond is gelijk aan landbouwpercelen. De huurprijs van deze gronden blijft 2% op basis van de grondwaarde. Op dit moment ligt de verkoopwaarde van agrarische grond in Oirschot rond € 7,- per m². Bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst is de dan geldende grondprijs het uitgangspunt. Deze wordt bepaald in overleg met de gemeentelijke taxateur.