

Snippergroenbeleid 2022-2026 Gemeente Bunschoten

1. Inleiding

Voor u ligt het geactualiseerde Snippergroenbeleid. De afgelopen jaren is er relatief veel snippergroen verkocht. Dit is direct te relateren aan het project "Grondgebruik". Bij dit project is er gehandhaafd op door bewoners in gebruik genomen gemeentegrond. De gemeente bood tijdens de looptijd van dit project de gelegenheid om tegen een tijdelijk gereduceerde prijs, snippergroen aan te kopen zowel van in gebruik genomen stukjes als nieuwe aanvragen. De verwachting is dat, nu het project "Grondgebruik" is afgerond, de vraag naar snippergroen zal afnemen tot enkele verzoeken per jaar.

Het vorige Snippergroenbeleid dateert uit 2013. De algemene uitgangspunten en toetsingscriteria zijn daaruit overgenomen. De ervaringen van de afgelopen jaren, die zijn opgedaan bij het verkopen van grond, zijn meegenomen en verwerkt in dit beleid. Dit heeft geresulteerd in enkele praktische aanpassingen in de procedure.

2. Doel van het beleid

Van de gemeente mag men verwachten dat zij zich houdt aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit houdt onder andere in dat de gemeente zorgvuldigheid moet betrachten en willekeur moet voorkomen. Dit snippergroenbeleid omschrijft wanneer grond in aanmerking komt om te verkopen, onder welke voorwaarden, voor welke prijs en welke procedure wordt doorlopen.

Het snippergroenbeleid geeft de bewoner, waar mogelijk, de gelegenheid om een strook groen van de gemeente te kopen. Tegelijkertijd wil de gemeente voorkomen dat groen met een belangrijke openbare functie wordt verkocht. De verkoop van snippergroen vindt plaats op verzoek van de bewoner. De gemeente neemt hiertoe in principe geen initiatief.

3. Uitgangspunten en toetsingscriteria

De gemeente hecht grote waarde aan een goede en gezonde leef- en werkomgeving. Openbaar groen vervult hierin een zeer belangrijke rol: het verfraait de omgeving, vermindert stress en nodigt uit tot recreëren en bewegen. Daarnaast vermindert het hittestress en vergroot het de capaciteit om regenwater op te vangen en wordt verdroging tegengegaan. Naast dat groen ook een ecologische waarde vertegenwoordigt, vervult het openbaar groen ook nog andere belangrijke functies zoals het benadrukken van historische structuren, het begeleiden van verkeersstromen, en vormt het een scheiding (afscheiding) tussen verschillende functies.

De gemeente Bunschoten is dan ook terughoudend met het verkopen van openbaar groen en wil alleen een uitzondering maken om openbaar groen te verkopen als de betreffende strook groen voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Geen onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur (zie kaart Snippergroen 2022-2026);
- Op grond van het vigerende (en eventueel in voorbereiding zijnde) bestemmingsplan de bestemming openbaar groen of verkeersdoeleinde heeft;
- Niet groter is dan 100 m²;
- Geen bomen op de grond staan die onderdeel zijn van de waardevolle bomenlijst (zie bomenbeleid).

Daarnaast mag verkoop van de grond niet leiden tot:

- Versnippering van de groenstructuur, zodat er kleine reststukjes overblijven waardoor het onderhoud wordt bemoeilijkt;
- Onlogische erfgrenzen met rare verspringen en onlogische aansluitingen;
- Het ernstig verstoren van het groenbeeld in de straat. Denk hierbij aan het blokkeren van een zichtlijn of als er zeer weinig openbaar groen aanwezig is;
- (Sociaal) onveilige situatie of ongewenste verkeerssituatie, zoals het blokkeren van vrij zicht of het beperken van de toegankelijkheid van parkeerplaatsen of inritten. Verkoop mag niet leiden tot het vervallen van een openbare parkeerplaats;
- Schade aan civieltechnische voorzieningen zoals de fundering van voet- en fietspaden of bouwwerken;
- Een belemmering bij toekomstige ontwikkelingen. Denk hierbij aan het vrijhouden van openbare grond in verband met nieuwbouw of ruimtelijke aanpassingen.

Als het betreffende stuk grond in aanmerking komt tot verkoop moet aan de volgende eisen worden voldaan:

- De betreffende strook grond kan alleen verkocht worden aan een eigenaar van het aangrenzende perceel;
- Indien er meer potentiële kopers zijn, omdat aan de betreffende groenstrook meerdere percelen grenzen, waarbij het logisch is om deze op te delen, dienen de andere gegadigden te worden

benaderd of deze belangstelling hebben. In afstemming met alle betrokken partijen zal gekeken worden wat wenselijk is om te verkopen;

- De aanvrager dient in te stemmen met de aanpassing van de bestemming van de aangekochte grond van "openbaar groen" naar "wonen/ tuin". Hiervoor zal de aanvrager zelf een aanvraag moeten indienen bij het omgevingsloket;
- Indien er kabels en leidingen in de grond liggen dienen ook de nutspartijen in te stemmen met de verkoop en moet voldaan worden aan de door hen opgestelde voorwaarden.

Dit snippergroenbeleid heeft alleen betrekking op de verkoop van openbaar groen. Verzoeken tot het kopen van openbare grond met infrastructurele voorzieningen zoals bijvoorbeeld een voetpad, fietspad of een verhard plein worden niet getoetst aan dit snippergroen beleid. Deze openbare grond wordt in principe niet verkocht.

4. Richtlijnen minimale maat groenstrook en afstand boom

Verkoop van een strook groen is maatwerk. Per locatie en met betrokken partijen zal gekeken worden naar de mogelijkheden. Om een éénduidig beleid te voeren en de groenstroken goed te kunnen onderhouden worden de volgende maten aangehouden als richtlijn:

- Bij fiets- en wandelpaden wordt een strook plantsoen ter breedte van minimaal 3 meter gehandhaafd;
- Bij grotere groenstroken wordt een breedte van minimaal 5 meter gehanteerd;
- Afstand van een boom tot de nieuwe perceelsgrens dient minimaal 2 meter te zijn.

5. Hoofdgroenstructuur

Ter bescherming van belangrijke groenstructuren wordt er geen grond verkocht uit de hoofdgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur is vastgelegd in het Groenbeleidsplan 2015-2025. Voor dit snippergroenbeleid is deze kaart geactualiseerd. De kaart komt nu overeen met de BGT (september 2021) en nieuwe ontwikkelingen, zoals Rengerswetering, zijn hierin opgenomen.

De openbare ruimte is constant onderhevig aan veranderingen en ontwikkelingen. Het kan dus voorkomen dat veranderingen in de openbare ruimte nog niet verwerkt zijn op de kaart. In deze situatie zal de afdeling beoordelen op welke logische wijze de hoofdgroenstructuur doorgezet wordt en of het wenselijk is om deze gronden te verkopen. Op de kaart is naast de hoofdgroenstructuur ook het overige groen (welk voor verkoop in aanmerking komt) aangegeven. Op enkele locaties is de hoofdgroenstructuur aangepast en is de grens iets teruggedrukt ten opzichte van de oude situatie. Aanleiding hiervoor is dat na het afronden van het project "Grondgebruik" verspringingen zijn ontstaan bij de overgangen tussen openbare grond en particuliere grond nadat het eigendom is overgegaan bij erkenning van een beroep op verjaring. Door de grens iets terug te leggen is het mogelijk dat andere bewoners stukken grond kunnen aankopen, zodat er weer een rechte lijn kan ontstaan.

6. Kabels en leidingen

Het behoort tot de mogelijkheden om grond te verkopen waar kabels en leidingen in liggen. Dit is echter wel afhankelijk van het aantal en type nutsvoorzieningen voordat tot verkoop kan worden overgegaan. Bij een aanvraag wordt onderzoek gedaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn. De nutspartijen worden benaderd of er bezwaren zijn om de grond te verkopen en of er voorwaarden aan gesteld moeten worden. De ervaring van de afgelopen jaren leert ons dat meestal de nutspartijen hun medewerking hieraan verlenen. Indien nodig wordt een zakelijk recht afgesloten, waarmee de toegankelijkheid van de kabels en leidingen gewaarborgd wordt. Alleen bij hoofdleidingen van de riolering, water en gas en bij hoogspanningskabels wordt het verzoek doorgaans afgewezen, omdat deze voorzieningen ten alle tijden bereikbaar en toegankelijk moeten zijn bij calamiteiten. Het verleggen van kabels en leidingen is praktisch niet uitvoerbaar vanwege de hoge kosten.

7. Gebruikersovereenkomsten en verhuren van grond

In het verleden zijn gebruikersovereenkomsten gesloten waarbij de gemeente toestemming gaf om een bepaald stuk grond in gebruik te nemen. Ook zijn er in het verleden enkele huurcontracten afgesloten. Deze bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd.

Er zijn veel administratieve handelingen nodig om deze overeenkomsten af te sluiten en te beheren. Bovendien is het geen definitieve oplossing. Daarom worden er geen nieuwe gebruikersovereenkomsten en huurovereenkomsten meer afgesloten.

8. Prijs van snippergroen en bijbehorende kosten

De snippergroenprijs is gelijkgesteld aan de openbare grondprijs die jaarlijks wordt vastgesteld in de nota grondprijzen door de gemeenteraad. Naast de grondprijzen zijn andere bijbehorende kosten, zoals de omgevingsvergunning, overdrachtsbelasting, notariskosten (vestigen van zakelijk recht voor kabels en leidingen) en eventuele kosten voor het aanpassen openbaar gebied voor de aanvrager.

9. Bevoegdheden en procedure

Op de verkoop zijn van toepassing zijn de algemene voorwaarden behorende bij verkoop van snippergroen. Bij het aangaan van een koopovereenkomst worden deze bepalingen verder ingevuld en/of wordt hiervan afgeweken. Instemming en ondertekening van zowel de koper als verkoper zijn noodzakelijk voor het ontstaan van een koopovereenkomst. Enerzijds kunnen degenen die een aanvraag hebben ingediend niet worden verplicht om grond aan te kopen van de gemeente. Anderzijds kan de gemeente niet worden verplicht om een koopovereenkomst aan te gaan.

De gemeenteraad van Bunschoten heeft met het vaststellen van dit beleid de beleidskaders vastgesteld waarbinnen openbaar groen door het college verkocht mag worden.

Verzoeken tot aankoop van openbaar groen worden in behandeling genomen door team Beheer Realisatie Openbare Ruimte en verder doorgezet naar de teams Omgevingsontwikkeling en Bedrijfsvoering. Via het mandaatbesluit zijn de juridisch medewerkers bevoegd zorg te dragen voor de administratieve en financiële handelingen die leiden tot de verkoop van het snippergroen.

Behandeling van een aanvraag:

- Een aanvraag om een strook groen aan te kopen dient schriftelijk ingediend te worden bij het college van Burgemeester en Wethouders;
- Bij het indienen van de aanvraag dient een kaart/luchtfoto aangeleverd te worden door de aanvrager met daarop aangegeven welk stuk snippergroen aangekocht wenst te worden met bijbehorende afmetingen;
- De aanvraag wordt door de gemeente geïnventariseerd en getoetst op grond van de uitgangspunten en toetsingscriteria, zoals die worden genoemd in dit snippergroenbeleid. Indien wenselijk, vindt met de aanvrager ambtelijk overleg plaats over begrenzing, voorwaarden, en uitvoeringen;
- Er wordt onderzocht of kabels en leidingen aanwezig zijn. Zo ja, dan worden de nutspartijen benaderd of er bezwaar is om de grond te verkopen en of er voorwaarden aan moeten worden gesteld. Indien nodig zal er een zakelijk recht worden gevestigd;
- Wanneer na toetsing blijkt dat het perceel voor verkoop in aanmerking komt, dan krijgt de aanvrager een koopovereenkomst toegestuurd inclusief een verkooptekening. Het aanbod vervalt 6 maanden na de verzenddatum van de koopovereenkomst;
- Nadat de aanvrager de overeenkomst heeft ondertekend wordt de overeenkomst ter besluitvorming aan het college van Burgemeester en Wethouders voorgelegd en namens de gemeente ondertekend;
- De aanvrager dient via het omgevingsloket een omgevingsvergunning aan te vragen om af te wijken van de bestemming ten gunste van de bestemming "wonen/tuin". In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de verkoop alleen doorgang zal vinden als deze omgevingsvergunning onherroepelijk is. Als de vergunning onherroepelijk is, is de verkoop dus een feit;
- De koper kan vervolgens een afspraak maken met de door koper gekozen notaris, voor de juridische overdracht van de grond;
- Nadat het kadaster de percelen heeft aangewezen in bijzijn van beide partijen is de procedure afgehandeld.

Bijlage: Kaart Snippergroen 2022-2026

