

Nota Snippergroenbeleid 2021

0. Vooraf

Dit is de nota voor het snippergroenbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn. In de nota is het beleid vastgelegd aan de hand waarvan verzoeken om aankoop van snippergroen worden beoordeeld. Tevens is het een handleiding voor de bewoners om te bekijken of zij in aanmerking kunnen komen voor aankoop van een strookje snippergroen nabij hun woning.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2019 een eerdere versie van deze nota vastgesteld. De nota is voorgelegd aan de gemeenteraad en daar besproken.

Deze nota is een vernieuwde versie van de nota uit 2019. De criteria waaraan verzoeken om aankoop van snippergroen worden beoordeeld zijn hetzelfde gebleven. Wel is een uitleg opgenomen over de werkwijze die de gemeente in het snippergroenproject zal volgen. Het project zal meerdere jaren duren en wordt samen met Metafoor Vastgoed en Software uitgevoerd.

Het gedeelte over verhuur van gemeentegrond is uitgebreid. Tevens is er een hoofdstuk over verjaring aan de nota toegevoegd. Dit is gedaan omdat de laatste jaren het begrip 'verjaring' meer gebruikt wordt. Het moet voor de bewoners duidelijk zijn hoe de gemeente tegen verjaring aankijkt.

Ook is de passage over bruikleen aangepast. Het is de gemeente namelijk wettelijk niet meer toegestaan om gemeentegrond 'om niet' (gratis) aan bewoners in gebruik te geven. De overige aanpassingen aan deze nota zijn van redactionele aard.

Tenslotte: daar waar in deze nota 'bewoner' en 'hij' staat, kan ook 'bewoonster' en 'zij' worden gelezen.

1. Nieuw beleid

1.1 Voorwoord

De afgelopen jaren zijn een groot aantal verzoeken om aankoop van snippergroen door bewoners van de gemeente Alphen aan den Rijn bij de gemeente ingediend. Deze verzoeken zijn nog niet behandeld in afwachting van het aanstaande project snippergroen. Deze verzoeken (oudere en nieuwere) kunnen niet worden behandeld totdat er een beleid is waaraan de verzoeken kunnen worden getoetst.

Tevens is gebleken dat er op veel locaties gemeentegrond in gebruik is genomen. Niet in alle gevallen ligt er een overeenkomst aan dit gebruik ten grondslag. Sommige van deze situaties zijn langer geleden ontstaan. In deze gevallen bestaat onduidelijkheid over het eigendom van de grond. De gemeente wil deze onduidelijkheid wegnemen. De feitelijke en de juridische situatie van de gemeentegrond moet zoveel mogelijk met elkaar in overeenstemming worden gebracht. Waar mogelijk wil de gemeente de grond die in gebruik is verkopen.

Voor het snippergroen is beleid gemaakt. Die nota is op 17 juli 2019 door het college vastgesteld. In oktober 2019 heeft de gemeenteraad hierover gesproken. In het beleid is vastgelegd wat onder snippergroen wordt verstaan en welk beleid de gemeente hanteert voor het afstoten en de verkoop van reststroken groen.

Tenslotte maakt deze nota het mogelijk om verkoop van snippergroen op een juiste en voor iedere situatie gelijke 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 Behoeftte 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 snippergroen door de voormalige gemeenten verhuurd en wellicht kunnen die stroken aan de huurders verkocht worden.

Alle verzoeken die voor de fusie bij de voormalige gemeenten Alphen aan den Rijn en Boskoop zijn ingediend plus de verzoeken die na de fusie zijn binnengekomen, konden niet behandeld worden. Al-

lereerst niet omdat er onvoldoende medewerkers waren om de grote hoeveelheid verzoeken te behandelen. Een andere reden was dat is gewacht op vaststelling van nieuw beleid. De verzoeken zijn feitelijk 'in de wacht' gezet.

Rijnwoude is hierop een uitzondering omdat daar in 2012 het project *Snippergroen* was gestart. Dit project had tot doel de in gebruik genomen en gegeven stroken groen te inventariseren en waar mogelijk te verkopen. Tevens werden alle 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 medio 2015 afgerond.

1.3 Wie beslist?

Verkoop van gemeentegrond is – zeker wanneer het over wat kleinere stroken gaat, en het geen bouwkvelds en projectgronden betreft – een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Deze nota over het snippergroenbeleid is dan ook vastgesteld door het college. De nota is vervolgens voorgelegd aan de gemeenteraad en akkoord bevonden.

De daadwerkelijke behandeling van dossiers, de verkoop van perceelgedeelten of strookjes die aan te merken zijn als snippergroen, zijn een beslissingsbevoegdheid van het college. De verzoeken worden niet door de gemeenteraad behandeld.

1.4 Tweesporenbeleid

De gemeente Alphen aan den Rijn is zo groot dat het nodig is om een 'tweesporenbeleid' te voeren. Zo zal er een snippergroenproject worden gestart (hierover leest u meer in hoofdstuk 3). Dit project wordt per kern of deel van de gemeente uitgevoerd. Het andere spoor is dat verzoeken tot aankoop van gemeentegrond uit andere delen dan waar het snippergroenproject wordt uitgevoerd, slechts bij uitzondering kunnen worden behandeld en waarbij de overige verzoeken 'on hold' worden gezet tot het moment dat in die betreffende kern/wijk het snippergroenproject van start gaat.

De gemeente maakt deze keuze omdat het niet doenlijk is om voor zo'n groot grondgebied als van de gemeente Alphen aan den Rijn alle aankoopverzoeken, verhuur- en verjaringsdossiers en de handhavings- of ontruimingszaken tegelijk te behandelen.

2. Wat is snippergroen?

2.1 Openbare gronden

Voor de uitoefening van de gemeentelijke taak bezit de gemeente gronden die openbaar toegankelijk zijn en waar iedereen gebruik van mag maken. Daarbij valt te denken aan openbare wegen, 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 gemeentegrond 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 de gemeente Alphen aan den Rijn de volgende definitie:

"snippergroen zijn percelen grond, over het algemeen van geringe afmetingen, in ieder geval niet groter dan 250 m² en van ondergeschikte openbare betekenis, geen deel uitmakend van de gemeentelijke (groene) infrastructuur en van geen of minimale betekenis voor de openbare ruimte."

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.

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 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. Het kan dus voorkomen dat ondanks dat aan de voorwaarden wordt voldaan, op basis van een belangenafweging wordt besloten niet tot verkoop over te gaan. Dit is en blijft een keu-

zevrijheid van het college. De groenstroken die als snippergroen zijn aan te merken dienen in principe als (sier)tuin te worden ingericht.

2.3 Aan wie wordt snippergroen verkocht?

Snippergroen kan alleen worden verkocht aan de aangrenzende bewoners die eigenaar zijn van de woning. Wanneer de bewoner huurder is en er nabij de woning een groenstrook ligt die als snippergroen is aan te merken, dan zal de gemeente de grond niet aan de bewoner verkopen. In deze situatie kan de woningbouwvereniging, woningcorporatie of andere verhuurder (mits deze verhuurder eigenaar is) contact opnemen met de gemeente.

Soms dienen bewoners van wie het aankoopverzoek is afgewezen, na enkele jaren weer een verzoek om aankoop van gemeentegrond in. Reeds afgewezen verzoeken worden alleen opnieuw in behandeling genomen als zich een aantoonbare wijziging van feiten en omstandigheden heeft voorgedaan, of als de gemeente inmiddels wel belang heeft bij verkoop van de grond.

2.4 Wat is geen snippergroen?

Groenvoorziening

In onze gemeente zijn er diverse locaties waar groenvoorzieningen door bewoners worden onderhouden. Zolang de grond openbaar blijft en dit een toevoeging is voor het openbaar gebied, wordt dit door de gemeente erg gewaardeerd. Deze stroken zijn echter geen snippergroen. Hieronder wordt beschreven wat geen snippergroen is.

Participatiestroken

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

Gezamenlijke groenvoorzieningen

Een ander soort groen dat geen snippergroen is en niet verkocht kan worden zijn de groenvoorzieningen die bewoners gezamenlijk onderhouden. Dat zijn 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.

Stadslandbouw

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

Groenvrijwilliger worden?

Wanneer bewoners groen rondom een boom willen onderhouden of (groen)vrijwilliger willen worden, dan kunnen zij via de gemeentelijke website (zoekterm: 'groenvrijwilliger') contact met de gemeente opnemen.

3. Snippergroenproject

3.1 Extern bureau

De gemeente Alphen aan den Rijn is een grote gemeente met meer dan 100.000 inwoners. Net als in elke andere gemeente wordt er ook in de gemeente Alphen aan den Rijn gemeentegrond gebruikt zonder dat hierover afspraken zijn gemaakt. Een inventarisatie heeft duidelijk gemaakt dat er alleen al in Boskoop bijna 1.500 perceeltjes gemeentegrond bij bewoners in gebruik zijn. Daarom is ervoor gekozen om het snippergroenproject in Boskoop te starten. Voor een project van deze omvang wil de gemeente graag de tijd en aandacht nemen voor een zorgvuldige behandeling. Hiervoor is meer inzet nodig dan nu beschikbaar is. Daarom is via een aanbestedingsprocedure een extern bureau geselecteerd om dit te doen. Metafoor Vastgoed en Software zal de komende jaren met ons samenwerken om dit project te begeleiden.

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 van gemeentegrond te komen.

3.2 Beschrijving van de werkwijze, gemeentegrond kopen

Per locatie waarbij gemeentegrond in gebruik is, wordt een dossier gemaakt. In een dossier zitten locatiegegevens, NAW-gegevens en een situatieschets. De gemeente gaat uit van het eigendomsrecht en de grenzen zoals die in de openbare registers van het Kadaster zijn vastgelegd. Ook wordt nagegaan of bewoners een overeenkomst met de gemeente hebben of dat eerder gemaakte afspraken in een brief zijn vastgelegd. Aan de hand van de gegevens in het dossier en de diverse toetsingscriteria wordt bepaald of de gemeentegrond voor uitgifte in aanmerking komt. Als gemeentegrond inderdaad als snippergroen is aan te merken en kan worden uitgegeven, zal de grond aan de bewoners te koop kunnen worden aangeboden. Indien dit niet kan, dan krijgt de bewoner een brief met het verzoek de strook gemeentegrond te ontruimen.

Normaal gesproken is een informatiebijeenkomst onderdeel van het project. Gelet op de bijzondere corona-omstandigheden bij de start van dit project zullen wij de informatiebijeenkomsten vervangen door andere manieren om de bewoners te informeren, bijvoorbeeld via een webinar of een bijeenkomst via Teams of Zoom.

Het te koop aanbieden van de gemeentegrond gebeurt in een brief, waarbij een plattegrondtekening is gevoegd zodat de bewoner kan zien om welke oppervlakte het gaat. In de brief staat ook de grondprijs per vierkante meter genoemd waarvoor de grond wordt aangeboden. In het project hanteert de gemeente een gereduceerde **vaste projectprijs** per m² (zie verder hoofdstuk 7).

De bewoner heeft gelegenheid om vragen te stellen en geeft een reactie op de brief. Wanneer hij de gemeentegrond willen kopen, 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.

Soms zijn smalle stroken of hele kleine percelen in gebruik. Bij smalle stroken of stroken met een zeer geringe oppervlakte kan de gemeente besluiten deze situatie voorlopig te gedogen en geen koopovereenkomst aan te bieden. Deze situaties lossen zichzelf vaak op, zoals bijvoorbeeld bij het vernieuwen van de tuin of bij het wisselen van eigenaar. Bij het vernieuwen van de tuin zal de gemeente vragen de juiste kadastrale grens aan te houden. Een nieuwe eigenaar zal alsnog een koopovereenkomst worden aangeboden.

3.3 Actieve verkoop

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

- a. 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. nabij of 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 een aankoopverzoek indienen. Een formulier hiervoor is via de website van de gemeente te downloaden.

Op de website zal ook een projectpagina voor het snippergroen te vinden zijn. Op die pagina wordt men doorgelinkt naar het aanvraagformulier.

3.4 Volgorde van behandeling

De gemeente heeft de afgelopen jaren veel verzoeken om aankoop van gemeentegrond ontvangen. 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. Een planning zal op de website gepubliceerd en bijgehouden worden.

Er kunnen redenen zijn waarom een verzoek niet kan wachten totdat het snippergroenproject in die betreffende kern of wijk is aanbeland. Woningverkoop kan zo'n reden zijn. Het aankoopverzoek kan dan eventueel naar voren worden gehaald. Dit is ter beoordeling van de gemeente. De verkoopprijs per m² is dan niet de projectprijs maar de prijs die jaarlijks in het grondprijzenbeleid wordt vastgesteld. In 2021 is de snippergroenprijs € 175,- per m².

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 3.3 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; de aanvrager kan ook reeds huurder van de gemeentegrond zijn of een bruikleenovereenkomst met de gemeente hebben gesloten;
- b. de groenstrook niet beeldbepalend of karakteristiek is voor de straat of de buurt en geen onderdeel uitmaakt van de groene hoofdstructuur;
- c. in de ondergrond van de groenstrook of de directe nabijheid daarvan geen kabels en leidingen, verdeelkasten, pompgemalen, afsluiters in hoofdleidingen of brandkranen aanwezig zijn. Soms is het mogelijk om toestemming van de eigenaar/exploitant van de (nuts)voorziening/ kabels en leidingen te krijgen om de grond toch 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 onderhoud- 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. Uitgifte van gemeentegrond mag niet leiden tot belemmering van het zicht op de weg, het verdwijnen van parkeervoorzieningen, als er in de nabijheid aanpassing van voet- of fietspaden of wegen noodzakelijk is;
- f. de groenstrook geen onderdeel is van een openbaar speelterrein;
- g. er door verkoop van de groenstrook geen versnippering ontstaat door onlogische begrenzingen/eigendomsverhoudingen. Groenstroken die langs meerdere percelen lopen moeten in één keer worden uitgegeven. Als één of meer bewoners de gemeentegrond niet willen aankopen, wordt aan de hand van de feitelijke situatie bekeken of al dan niet tot verkoop kan worden overgegaan;
- h. de groenstrook niet ten koste gaat van de toegankelijkheid van de aangrenzende openbare ruimte of als buffer dient voor nabij gelegen parkeerplaatsen;
- 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* (zie website gemeente);
- 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 groenvoorziening. Doorgaans zal de groenstrook in zijn geheel worden verkocht en niet een deel daarvan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt bij de verkoop van een omloopstrook bij hoekhuizen. Via deze strook heeft de bewoner gelegenheid om onderhoud te plegen aan de zijgevel van zijn woning.

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

Perceelgedeelten die als snippergroen te koop worden gevraagd, hebben in het bestemmingsplan diverse bestemmingen, meestal 'groenvoorziening' of 'verkeer', 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 (openbare) bestemming 'wonen' of 'tuin'. Op het moment van verkoop aan een particulier is er dus een strijdigheid met de bestemming in het bestemmingsplan.

De gemeentegrond wordt verkocht met de vermelding dat de bestemming op termijn zal worden herzien naar de passende bestemming (zoals gezegd veelal 'wonen' of 'tuin'). Tot het moment dat het bestemmingsplan wordt herzien zal de gemeente het gebruik van het verkochte snippergroen als 'tuin' of 'wonen' gedogen. Het is voor koper mogelijk om de bestemming voortijdig te wijzigen, bijvoorbeeld vanwege de bouw van een schuur. Hiervoor kan een bestemmingsplanwijziging worden ingediend bij de gemeente. De kosten hiervan komen voor rekening van koper.

Wij spreken nu nog over een bestemmingsplan. Wanneer de Omgevingswet zal zijn ingevoerd (waarschijnlijk per 01-01-2022) is er sprake van een omgevingsplan. Het omgevingsplan komt in de plaats van de gemeentelijke bestemmingsplannen en verordeningen.

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 te behouden.

Grond die als snippergroen is aangekocht mag niet worden bebouwd. Wanneer de bestemming gewijzigd is in 'wonen' wordt bebouwing toegestaan binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Perceelgedeelten met de bestemming 'tuin' mogen niet bebouwd worden, in sommige gevallen echter met uitzondering van kleine bouwwerken (bijvoorbeeld een tuinhuisje). Met vragen over het plaatsen van bouwwerken op grond die als snippergroen is aangekocht kan contact worden opgenomen met het team Vergunningen.

5. Als verkoop niet mogelijk is

Wanneer gemeentegrond als snippergroen is aanmerkt, kan vervolgens worden beoordeeld of de grond ook kan worden verkocht. Daarvoor moet het aan de criteria voldoen die in hoofdstuk 4 genoemd zijn. Als de grond niet kan worden verkocht moet de bewoner de grond ontruimen. In enkele situaties is verhuur mogelijk.

5.1 Verhuur bij uitzondering

De opbrengsten van verhuur van kleine strookjes grond zoals snippergroen, afgezet tegen de administratieve lasten, zijn relatief laag. In een grote gemeente als Alphen aan den Rijn zijn er veel snippergroenstroken. De gemeente kiest ervoor om snippergroen te verkopen en niet te verhuren.

Er zijn situaties denkbaar waarin de gemeente de grond niet kan verkopen maar de grond toch niet terug hoeft naar het openbaar gebied. Dat zal voornamelijk zijn wanneer er kabels en leidingen in de ondergrond liggen. Normaalgesproken moet de grond dan worden ontruimd omdat niet aan de toetsingscriteria voor verkoop wordt voldaan. Bij uitzondering kan het gebruik van de gemeentegrond dan worden geregeld door middel van verhuur.

Wanneer zich deze situatie voordoet biedt de gemeente de bewoner een huurovereenkomst aan. De bewoner zal jaarlijks een huurbedrag gaan betalen.

Het huurbedrag ligt vast in het grondprijzenbeleid van de gemeente (zie verder hoofdstuk 7). Het grondprijzenbeleid wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld. Een huurovereenkomst is een 'persoonlijke overeenkomst' en gaat niet op de volgende bewoner over.

5.2 Huidige huurders van gemeentegrond

Wanneer een huurder van gemeentegrond zijn woning verkoopt, gaat de huurovereenkomst niet over op de volgende bewoner. Zoals gezegd is een huurovereenkomst een persoonlijke overeenkomst die komt te vervallen als de bewoner verhuist. Met de nieuwe bewoner wordt in principe geen huurovereenkomst gesloten. De gemeente zal de nieuwe bewoner de gemeentegrond te koop aanbieden. Indien de nieuwe bewoner de grond niet wenst te kopen, zal hij de grond moeten ontruimen. Het is dus van belang dat huurders van gemeentegrond bij verkoop van hun woning de nieuwe eigenaar goed informeren.

Als de grond niet kan worden verkocht bijvoorbeeld vanwege kabels en leidingen in de ondergrond, maar de grond niet terug hoeft als openbaar gebied, dan zal de gemeente ook met de nieuwe bewoners een huurovereenkomst sluiten.

5.3 Geen verkoop, geen verhuur

Het kan zijn dat de gemeente een verkoop van snippergroen eigenlijk niet goed met de bewoner kan regelen vanwege diens persoonlijke omstandigheden. Slechts bij hoge uitzondering zal de gemeente de ingebruikneming van de gemeentegrond laten zoals die is, onder gebruikmaking van de hardheidsclausule, en de situatie gedogen. Dit zal altijd ter beoordeling van de gemeente zijn.

5.4 Geen bruikleen

In het verleden heeft de gemeente strookjes snippergroen in bruikleen gegeven. In die situatie is de grond 'om niet' (gratis) in gebruik gegeven aan bewoners. Soms is dat gebeurd door mondelinge toezegging. Indien er wel afspraken op schrift zijn gesteld in een bruikleenovereenkomst, is ook dit een overeenkomst op persoonlijke titel. Deze overeenkomst gaat niet over op een volgende bewoner. prijs

Door de inwerkingtreding van de Wet Markt en Overheid moet de gemeente bij het verrichten van economische activiteiten – het verhuren/verkoop/in gebruik geven van gemeentegrond wordt als zodanig gekwalificeerd – de integrale kosten hiervan doorberekenen. Op grond hiervan is het dus niet meer mogelijk om gronden 'om niet' in gebruik te geven. De gemeente zal daarom voor snippergroen geen bruikleenovereenkomsten meer sluiten. Aan bewoners die nu voor het gebruik van snippergroen een bruikleenovereenkomst hebben (de groenstrook moet wel voldoen aan de toetsingscriteria) zal de gemeente de grond te koop aanbieden. De gemeente biedt hen in dat geval geen huurovereenkomst aan, tenzij de situatie zich voordoet zoals bij 5.1 beschreven staat. Wanneer de bewoner het snippergroen niet wil kopen, zal hij de grond moeten ontruimen.

5.5 Ontruiming van de gemeentegrond

Beoordeling van het dossier en toetsing aan de criteria kan tot gevolg hebben dat de gemeente de grond niet verkoopt en de bewoner zal opdragen de grond te ontruimen. Terugvorderen van de grond (ook wel: privaatrechtelijke handhaving) komt aan de orde wanneer legalisatie (door middel van verkoop) niet mogelijk is, als de bewoner niet wil meewerken aan legalisatie door middel van verkoop, of als de gemeente de grond nodig heeft voor herinrichting van de openbare ruimte.

Bij deze privaatrechtelijke handhaving vraagt de gemeente de bewoner om de grond te ontruimen. Dit moet hij doen voor de door de gemeente gestelde termijn. De gemeente stelt een landmeter ter beschikking voor het uitzetten van de perceelgrens. Wanneer de grond binnen de gestelde termijn is ontruimd, zal de gemeente de grond terug in beheer nemen en als onderdeel van de openbare ruimte inrichten in overeenstemming met de omgeving.

Als na de gestelde termijn de grond nog niet ontruimd is, zal de gemeente uiteindelijk een ontruimingsprocedure bij de rechter starten. De kosten hiervan zullen bij de bewoner in rekening worden gebracht.

6. Verjaring

6.1 Toelichting

Bewoners die al langere tijd gemeentegrond in gebruik hebben, doen soms een beroep op verjaring. Voor een geslaagd beroep op verjaring moet men aan een aantal strenge eisen voldoen. Deze eisen zijn in de wet en rechtspraak neergelegd. De gemeente maakt bij de beoordeling van een beroep op verjaring gebruik van de meest recente jurisprudentie. Met name voor publieke grond (grond die eigendom is van de gemeente) geldt dat verjaring niet snel wordt aangenomen.

Bij een beroep op verjaring is het noodzakelijk dat de bewoner zich gedraagt alsof hij de eigenaar is. Het moet tevens voor iedereen duidelijk zijn dat de macht van de oorspronkelijke bezitter (de gemeente) over de grond is geëindigd. De strook gemeentegrond moet één geheel vormen met de tuin van de bewoner en zijn afgezet met een ondoordringbare haag of hekwerk. De bewoner moet bezitshandelingen hebben uitgevoerd. Onder bezitshandelingen wordt in ieder geval niet verstaan het leggen van tegels, het maaien van gras, het aanplanten van niet aaneengesloten struiken en planten en/of het uitvoeren van andersoortige onderhoudswerkzaamheden. Voor een geslaagd beroep op bevrijdende verjaring moet dit (meer dan) twintig jaar onafgebroken hebben plaatsgevonden. Voor een geslaagd beroep op verkrijgende verjaring moet dit bezit (meer dan) tien jaar onafgebroken hebben plaatsgevonden. Daarbij dient er bij verkrijgende verjaring ook sprake te zijn van zogenaamde 'goede trouw'. Deze goede trouw wordt in de rechtspraak niet snel aangenomen.

Als een bewoner een beroep op verjaring wil doen, moet hij overtuigend bewijsmateriaal overleggen. Dat bewijsmateriaal kan bestaan uit foto's met een datumvermelding of kaarten, eventueel aangevuld met een schriftelijke verklaring. Die schriftelijke verklaring kan alleen als ondersteunend bewijs dienen.

Op het bewijsmateriaal moet duidelijk de betreffende strook gemeentegrond te zien zijn, plus de omgeving. Juist de relatie met de omgeving is van belang bij de beoordeling van het bewijsmateriaal. Een beroep op verjaring kan schriftelijk per brief of per e-mail worden aangeleverd. Op de website staan de contactgegevens vermeld.

Het bewijsmateriaal wordt beoordeeld en bekeken of het voldoende overtuigend is. Wanneer verjaring moet worden aangenomen, wordt ook de jurisprudentie ten aanzien van verjaring van publieke grond in acht genomen. Indien dit alles voldoende overtuigend is, dan erkent de gemeente het beroep op verjaring. Van belang is wel dat de gemeente een schadevergoeding kan eisen bij het erkennen van een beroep op verjaring. Zie hiervoor verder bij 6.2. Wanneer het beroep op verjaring wordt erkend, geeft de gemeente een verklaring van verjaring af. Deze verklaring kan de bewoner laten inschrijven bij de notaris. De grond komt dan officieel op naam van de bewoner te staan en is terug te zien in de registers van het Kadaster. De kosten van de inschrijving van de verklaring zijn voor de bewoner.

6.2 Schadevergoeding bij beroep op verjaring

Het is voor een (grote) gemeente niet eenvoudig om al haar eigendom in de gaten te houden en inzicht te hebben in wie gemeentegrond in gebruik neemt zonder daartoe eerst een verzoek in te dienen. Wanneer de gemeente een beroep op verjaring vervolgens erkent, is zij de eigendom over de grond kwijt. Het kan worden gezien als het belonen van het onrechtmatig grond in gebruik nemen.

In de jurisprudentie zijn er de afgelopen jaren uitspraken te zien met betrekking tot het vorderen van schadevergoeding door de gemeente, in die gevallen waarbij de gemeente het beroep op verjaring heeft moeten erkennen. Door het claimen van een schadevergoeding (een financiële vergoeding of een vergoeding in natura) zegt de gemeente dat het niet loont om zich gemeentegrond toe te eigenen. Het zonder afspraken of toestemming van de grondeigenaar in bezit nemen van andermans grond kan namelijk gezien worden als onrechtmatige daad jegens de oorspronkelijk eigenaar (in dit geval de gemeente).

De gemeente zal daarom in het geval dat een bewoner een beroep doet op verjaring en dat beroep moet worden erkend, conform de huidige jurisprudentie schadevergoeding zal vorderen ter hoogte van de actuele grondwaarde. Die grondwaarde is gebaseerd op de snippergroenprijs. De bewoner betaalt via deze regeling bij erkenning van verjaring in beginsel alsnog voor de gemeentegrond.

Ook in het geval dat tussen de bewoner en de gemeente discussie bestaat over het al dan niet verjaard zijn van het stuk gemeentegrond, en voor zover dit tot de rechter wordt gebracht, zal de gemeente in geval de rechter oordeelt dat er sprake is van verjaring, schadevergoeding vorderen.

6.3 Uitgangspunten voor het vorderen van schadevergoeding

Bij erkenning van een beroep op verjaring beoordeelt de gemeente of zij een schadevergoeding zal vorderen. Dat gebeurt aan de hand van de onderstaande criteria. De schadevergoeding kan worden gevorderd in natura of financieel.

1. het in gebruik genomen gedeelte moet een minimale oppervlakte van 15 m² hebben; strookjes gemeentegrond met een kleinere oppervlakte kunnen verjaren zonder dat daarvoor betaald wordt;
2. de gemeente moet een belang hebben bij het in gebruik genomen gedeelte; dit kan bijvoorbeeld zijn voor de verbreding van trottoir of de rijweg, of de aanleg van parkeerplaatsen (deze opsomming is niet limitatief);
3. in gebruik genomen gemeentegrond bij aangrenzende percelen worden gelijk behandeld;
4. in de afgelopen 20 jaar is er geen communicatie geweest over de ingebruikname;
5. er geen sprake is van verjaring te goeder trouw.

Indien een bewoner blijft volharden in het standpunt dat er sprake is van verjaring en deze verjaring reeds is afgewezen, of als een bewoner van mening blijft dat er geen schadevergoeding betaald hoeft te worden, zal de gemeente een juridisch procedure opstarten.

7. Grondprijs snippergroen

7.1 Snippergroen normaal tarief

Jaarlijks stelt het college grondprijzen vast. Ook voor de verkoop van snippergroen gebeurt dat. Deze prijs geldt voor alle stroken grond die als snippergroen worden verkocht. Het is een vaste prijs en daarover wordt niet onderhandeld.

De reguliere grondprijs voor verkoop van gemeentegrond die aan te merken is als snippergroen bedraagt € 175,- per m² (vrij van btw; prijspeil 2021). Deze prijs is vastgelegd in de jaarlijkse grondprijzentabel. Bij de prijs per m² komen nog kosten als notaris- en kadasterkosten, overdrachtsbelasting en kosten voor het splitsen van het perceel. Deze komen voor rekening van de koper van het snippergroen.

7.2 Aangepast tarief in het Snippergroenproject

De gemeente heeft ervoor gekozen om voor het snippergroen dat in het project wordt verkocht, een lagere grondprijs vast te stellen. Dit is gedaan om de verkoop van snippergroen te stimuleren. De prijzen zijn als volgt:

- snippergroen met een oppervlakte tot 150 m² → € 140,- per m²
- snippergroen met een oppervlakte tussen 150 en 250 m² → 125,- per m²

Een over- of ondermaat wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan 10% van de in de koopovereenkomst opgenomen oppervlakte.

- oppervlakten van meer dan 250 m² worden niet als snippergroen aangemerkt. Voor deze perceelgedeelten zal een taxateur worden ingeschakeld om de waarde te bepalen. De kosten hiervan zijn voor de koper.

De genoemde prijzen zijn vrij van btw. Bij deze verkoopprijzen moeten nog worden opgeteld de notaris- en kadasterkosten, overdrachtsbelasting en splitstingskosten. Deze komen voor rekening van de koper.

De grondprijs in het *Snippergroenproject* zal gelden zolang het project in de diverse kernen/wijken/buurten van de gemeente Alphen aan den Rijn wordt uitgevoerd, tenzij het college van burgemeester en wethouders een besluit neemt om de projectprijs per m² te verhogen. Wanneer een dergelijk besluit is genomen, zal dit eveneens op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden.

7.3 Prijs bij verhuur

Bij uitzondering worden strookjes snippergroen verhuurd. De prijs die de gemeente hiervoor rekent bedraagt € 5,25 per m² per jaar (prijsspeil 2021). Deze huurprijs is vastgelegd in het grondprijsbeleid van de gemeente, dat jaarlijks wordt vastgesteld.

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. De methode waarop de indexering plaatsvindt is in de huurovereenkomst opgenomen.

7.4 Betaling bij koop of huur

Wanneer door een bewoner akkoord wordt gegaan met verkoop zal een koopovereenkomst aangeboden worden. In deze koopovereenkomst staat een bepaling dat de akte binnen drie maanden na ondertekening bij een notaris moet worden gepasseerd. De betaling van de aankoopprijs dient dan in één keer bij de notaris te worden gedaan. Wij begrijpen dat dit niet voor iedere bewoner mogelijk is, daarom wordt de mogelijkheid geboden om de levering bij de notaris met een aantal maanden uit te stellen.

Wanneer door een bewoner akkoord wordt gegaan met verhuur zal een huurovereenkomst worden aangeboden. De betaling van de huursom zal in één keer plaatsvinden voor het gehele jaar.

8. Nadere informatie

8.1 Communicatie

Publicatie

Op de website van de gemeente wordt een pagina ingericht waar naast het beleid meer informatie over het project wordt gepubliceerd. Belangrijke aspecten uit het beleid kunnen hier nader worden toegelicht. Een lijst met veel gestelde vragen en antwoorden is hier een voorbeeld van. Daarnaast is er ruimte voor praktische informatie zoals een planning en contactmogelijkheden. Gelijktijdig wordt vermeld op de gemeentepagina Week in Beeld dat de gemeente van start gaat met het project. Invulling hiervan vindt plaats in afstemming met Communicatie. Informatie zal te vinden zijn op de pagina www.alphen-aandenrijn.nl/snippergroen.

Aanschrijving

Bewoners worden individueel per brief op de hoogte gesteld indien zij direct betrokken zijn bij een situatie waarin gemeentegrond in gebruik is. In deze brief worden zij geïnformeerd over de constatering dat er sprake is van gebruik van gemeentegrond, al dan niet met een huur- of bruikleenovereenkomst die bij de gemeente bekend is. In de brief ontvangen zij informatie over de ligging en grootte van het perceelgedeelte en de (on)mogelijkheden voor voortzetting van gebruik van de grond. In deze brief wordt persoonlijk contact benadrukt waarbij diverse contactmogelijkheden worden geboden.

Standaardbrieven

De communicatie aan bewoners dient duidelijk en correct te zijn. Mede daarom wordt gewerkt met standaardbrieven, zodat bewoners in vergelijkbare situaties inhoudelijk dezelfde brief ontvangen en voor zover mogelijk op gelijke wijze behandeld worden. De gemeente dient terughoudend te zijn in aannames omdat in sommige gevallen wel een overeenkomst bij bewoners aanwezig is of dat blijkt dat er geen sprake is van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond. De toon van de brief dient daarom open en toegankelijk te zijn en niet beschuldigend. De inhoud van de brief wordt zorgvuldig opgesteld

in overleg met de afdeling Communicatie. Ook wordt er rekening gehouden met het moment waarop brieven verstuurd worden. Dit in verband met feestdagen en andere bijzondere dagen.

Informatiebijeenkomst

Om bewoners behalve met een brief verder te informeren, wordt er per wijk een informatiebijeenkomst georganiseerd. Het doel van de informatiebijeenkomst is om de bewoners kennis te laten maken met het projectteam en hen te informeren over het project. Hierin komt de aanleiding van het project aan bod, samen met de verschillende mogelijkheden zoals koop, huur, ontruiming en verjaring. Tijdens deze bijeenkomst wordt vooral in algemene zin en niet op individueel niveau geïnformeerd. Er kan gekozen worden voor een algemene presentatie met ruimte voor vragen achteraf, maar ook voor een meer dynamische inloopbijeenkomst waarbij vaak wel meer ruimte is voor individuele vragen. Vaak wordt bij een dergelijke informatiebijeenkomst vooral het gezicht achter de brief zichtbaar wat de verdere communicatie bespoedigt. Men weet na afloop van de bijeenkomst wat er van hen verwacht wordt en met wie ze contact op kunnen nemen. Zolang de maatregelen omtrent corona nog gelden, zullen deze bijeenkomsten in de vorm van een webinar worden georganiseerd.

Telefonische gesprekken

Een goede bereikbaarheid komt een spoedig en prettig dossierverloop ten goede. Om die reden worden er telefonische gesprekken ingesteld. Tijdens deze gesprekken is het projectteam altijd bereikbaar met uitzondering van vakanties en calamiteiten. Buiten deze gesprekken is er aandacht voor inhoudelijke dossierbehandeling en schriftelijke beantwoording. Hiermee wordt voorkomen dat het projectteam gestoord wordt tijdens bepaalde werkzaamheden, maar het zorgt ook voor een overzichtelijke en betrouwbare bereikbaarheid. De telefonische gesprekken worden vastgesteld op basis van de werkdagen van het projectteam waarbij gedurende de week verschillende opties geboden kunnen worden. Deze gesprekken zullen in de brieven en op de website vermeld worden.

Inloopspreekuren

Er wordt door zowel de gemeente als door haar inwoners veel waarde gehecht aan persoonlijk contact. Het is belangrijk dat er voldoende aandacht is voor het persoonlijke verhaal van inwoners aangezien het gebruik om verschillende redenen kan zijn ontstaan. Ook kan in een persoonlijk gesprek uitgebreider worden toegelicht waarom de gemeente het beleid op een specifieke situatie toepast. Begrip voor elkaar en belangen gemeenschappelijk maken, zorgen ervoor dat er sneller tot een oplossing wordt gekomen. Waar nodig en mogelijk vinden daarom zodra de maatregelen rondom corona dit toelaten inloopspreekuren op het gemeentehuis plaats. Bewoners kunnen binnen het tijdslot van het spreekuur gewoon binnenwandelen en hun vragen stellen. Wanneer met de inloopspreekuren wordt gestart zal dit worden gecommuniceerd in de brieven en op de website.

8.2 Overige contactgegevens

Als er vragen zijn over groenparticipatie kan op de algemene website van de gemeente Alphen aan den Rijn op het trefwoord 'groenvrijwilliger' worden gezocht.

Het algemeen telefoonnummer van de gemeente Alphen aan den Rijn is 14 0172

8.3 Hardheidsclausule

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

9. Bijlage

I Aanvraagformulier aankoop snippergroen

Vermeld op uw aanvraag:

- Of u de eigenaar of huurder bent van het aangrenzende perceel.
- Een inschatting van de oppervlakte van de grond.
- Reden waarvoor u de grond wilt gebruiken en hoe u het wilt inrichten.

Stuur deze bijlage(n) mee:

- Een tekening en/of foto's waarop duidelijk staat aangegeven waar het stukje snippergroen zich bevindt.

U logt in met DigiD of e-Herkenning.

Gemeenteground kopen »