

Nota Snippergroenbeleid gemeente Molenlanden 2024

Het college van Molenlanden besluit:

1. de "Nota Snippergroenbeleid Molenlanden 2024" vast te stellen, met als belangrijkste beleidskeuzes:
 - a. voorkeur voor verkoop;
 - b. verhuur aan huurders ook mogelijk;
 - c. begroeide erfafscheiding wordt verplicht;
 - d. afsluiten van bruikleenovereenkomsten is voortaan slechts uitzondering;
2. de gemeenteraad door middel van een raadsinformatiebrief op de hoogte te stellen van het vastgestelde beleid snippergroen.

Inhoudsopgave

1. Samenvatting
2. Inleiding
 - 2.1. Inleiding
 - 2.2. Belangrijkste verschillen oud en nieuw beleid
 - 2.3. Naamgeving
 - 2.4. Doel van het uitgiftebeleid
3. Randvoorwaarden en uitgangspunten
 - 3.1. Didam-arrest
 - 3.2. Voorkeur voor verkoop
 - 3.3. Geen verkoop wel verhuur aan bewoner(s) huurwoning
 - 3.4. Geen bruikleenovereenkomst (< 4 m², tenzij)
 - 3.5. Toekomstbestendigheid openbare ruimte
 - 3.6. Beheer en gebruik openbare ruimte
4. Toetsingscriteria
 - 4.1. Uitgifte criteria
 - 4.2. Beslisoverzicht
 - 4.3. Toelichting op de criteria
 - 4.4. Aanvullende voorwaarden of aandachtspunten bij uitgifte
5. Uitvoering
 - 5.1. Actieve uitgifte
 - 5.2. Werkwijze behandeling aanvragen snippergroen
 - 5.3. Handhaving bij oneigenlijk gebruik
 - 5.4. Oneigenlijk gebruik gemeentegrond
 - 5.5. Aanpak oneigenlijk gebruik gemeentegrond
6. Gebruik gemeentegrond zonder overeenkomst
 - 6.1. Boomspeigel
 - 6.2. Geveltuintjes
 - 6.3. Afweging (geen) adoptiegroen of zelfonderhoud
 - 6.4. Achterpaadjes

1. Samenvatting

In deze nota is het snippergroenbeleid van de gemeente Molenlanden vastgelegd. Wat we onder snippergroen verstaan is in hoofdstuk 2 onder 2.3. omschreven. Tot op heden is het beleid van de voormalige gemeenten Giessenlanden en Molenwaard gehanteerd. Het is nu zover dat het nieuwe beleid van gemeente Molenlanden kan worden vastgesteld.

In deze nota zijn na een inleiding in hoofdstuk 2, de randvoorwaarden en uitgangspunten voor uitgifte van snippergroen in hoofdstuk 3 geformuleerd.

Vervolgens zijn onder hoofdstuk 4 de criteria opgenomen en toegelicht waaraan een verzoek om uitgifte van snippergroen wordt getoetst. Onder 4.2. "Beslisoverzicht" zijn de uitgiftecriteria (zonder toelichting) opgesomd. Door de in het overzicht opgenomen vragen te beantwoorden blijkt of het snippergroen al dan niet voor uitgifte in aanmerking komt.

Verder is in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan diverse uitvoeringsaspecten, denk daarbij aan de behandeling van aanvragen en hoe wordt omgegaan met oneigenlijk gebruik van snippergroen. In hoofdstuk 6 staat hoe het gebruik van gemeentegrond zonder overeenkomst, anders dan snippergroen, is geregeld. In het laatste hoofdstuk staan de acties omschreven die na vaststelling van de nota nog zullen gaan plaatsvinden.

2. Inleiding

2.1. Inleiding

Tot op heden werkt de gemeente Molenlanden met de beleidsregels voor snippergroen van de voormalige gemeenten Giessenlanden en Molenwaard. Deze gemeenten hadden ieder eigen beleid voor de uitgifte van dit snippergroen. Het snippergroenbeleid van de voormalige gemeente Giessenlanden was vastgelegd in de nota "Grondbeleid Gemeente Giessenlanden" van december 2015. Het snippergroenbeleid van de voormalige gemeente Molenwaard was vastgelegd in de nota "Snippergroenbeleid 2016 gemeente Molenwaard".

Als gevolg van de fusie tussen de voormalige gemeenten Giessenlanden en Molenwaard moet de gemeente Molenlanden nieuw uitgiftebeleid voor snippergroen vaststellen, zoals ook is vastgelegd in de "Nota grondbeleid 2021-2025 gemeente Molenlanden".

2.2. Belangrijkste verschillen oud en nieuw beleid

De belangrijkste verschillen ten opzichte van het uiteenlopende oude beleid van de voormalige gemeenten Giessenlanden en Molenwaard zijn:

- verwerking van het Didam-arrest (betreft één-op-één verkoop, verhuur e.d. door de overheid);
- begroeide erfafscheiding wordt verplicht;
- meegewogen wordt of uitgifte van gemeentegrond nadelig is voor klimaatadaptatie;
- het afsluiten van bruikleenovereenkomsten is voortaan slechts uitzondering;
- in beide oude nota's werden de termen snippergroen, restperceel, groenstrook en groenperceel door elkaar gebruikt. Dat kan verwarring geven. In deze nota wordt de term snippergroen gebruikt. Wat daaronder wordt verstaan is te lezen in hoofdstuk 2 onder 2.3.;
- afstanden tot wegen, paden, speelplekken en boomstructuren wordt vastgelegd;
- toegevoegd is: gebruik boomspiegels, geveltuintjes en achterpaadjes;
- aanpak oneigenlijk gebruik gemeentegrond.

2.3. Naamgeving

De naam van de nota is: Nota Snippergroenbeleid Molenlanden 2024.

Onder snippergroen wordt verstaan, alle grond die:

1. in eigendom van de gemeente is;
2. direct grenst aan het kadastrale perceel van de aanvrager;
3. (oorspronkelijk) feitelijk is ingericht als een strook openbaar gemeentegroen en
4. een gering oppervlak heeft (in beginsel kleiner dan 200 m²).

Onder de werking van deze nota vallen ook water, sloten, dan wel singels en de zogenaamde overige restgronden, zoals bijvoorbeeld bestrating.

2.4. Doel van het uitgiftebeleid

Doel van deze nota is harmonisatie van het snippergroenbeleid van de voormalige gemeenten Giessenlanden en Molenwaard. Daarnaast is het doel van deze nota ervoor te zorgen dat de gemeente op een consistente en uniforme manier te werk gaat bij het al dan niet vervreemden van snippergroen.

De nota kan ook een basis zijn voor de komende projectmatige aanpak van oneigenlijk grondgebruik ook wel 'inpijkgroen' genoemd. De voorwaarden die de gemeente stelt voor uitgifte van snippergroen kunnen zo ook gelden bij situaties van oneigenlijk grondgebruik.

Om de betrokkenheid van bewoners te stimuleren is, in het kader van klimaatadaptatie en groene uitstraling van de woonomgeving, in deze nota ook het gebruik van boomspiegels (een stukje grond rond de stam van een boom) en van geveltuintjes (een strook groen tegen de gevel van een woning of gebouw) opgenomen. Tenslotte is aangegeven hoe om te gaan met achterpaadjes (ook wel olifantenpaadjes genoemd).

3. Randvoorwaarden en uitgangspunten

Om te voorkomen dat grond wordt uitgegeven op plekken waar dat niet gewenst is, zijn enkele randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd. De randvoorwaarden en uitgangspunten worden uitgewerkt en toegelicht in hoofdstuk 4.

3.1. Didam-arrest

Uitgifte van gemeentegrond geschiedt met inachtneming van het Didam-arrest, van de Hoge Raad van 26 november 2021, nummer ECLI:NL:HR:2021:1778.

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Dit arrest bevestigt dat gemeenten in Nederland bij een voorgenomen verkoop van grond transparant moeten handelen en mededingingsruimte voor eventuele meerdere gegadigden moeten bieden.

In het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad bepaald dat een één-op-één uitgifte van gemeentegrond niet zonder meer mogelijk is. Een overheidsorgaan moet bij privaatrechtelijk

handelen ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Dat betekent dat bij verkoop, maar ook bij verhuur, bruikleen of vestiging van een zakelijk recht, gekeken moet worden of sprake is van één serieuze gegadigde of meerdere serieuze gegadigden.

Uitgangspunt van het snippergroenbeleid is, onder verwijzing naar een uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 7 september 2023, nummer ECLI:NL:RBROT:2023:8254, het voorkomen van versnippering en verrommeling.

Eén serieuze gegadigde

Bij snippergroen is in de meeste gevallen sprake van slechts één serieuze gegadigde die voor aankoop of huur in aanmerking komt. Uitgifte is immers alleen mogelijk als de strook snippergroen grenst aan het perceel van de aanvrager. De aanvrager kan zowel een bewoner als een bedrijf of onderneming zijn. Indien blijkt dat er maar één serieuze gegadigde is voor het aankopen of huren van het snippergroen, dan wordt de voorgenomen één-op-één uitgifte gepubliceerd in het digitale gemeenteblad (www.overheid.nl) en op de informatiepagina in Het Kontakt. In de publicatie wordt een beknopte motivering gegeven voor de één-op-één uitgifte met een verwijzing naar deze beleidsnota. Wanneer de publicatietermijn van 20 kalenderdagen is verlopen zonder dat andere (potentiële) gegadigden zich hebben gemeld, dan kan het snippergroen uitgegeven worden.

Meerdere serieuze gegadigden

Uitgangspunt is snippergroen te verkopen aan de eigenaar van het perceel dat direct grenst aan het perceel van de aanvrager. In het algemeen betreft het dan één gegadigde/eigenaar.

Zijn er toch meerdere gegadigden voor een perceel snippergroen, dan wordt getoetst aan redelijke, objectieve en toetsbare criteria. Aangezien het niet is te voorzien voor welke percelen snippergroen meerdere gegadigden zullen zijn is het ondoenlijk vooraf criteria op te stellen. Zodra er meerdere gegadigden zijn worden de criteria per geval opgesteld mocht het uitgangspunt het voorkomen van versnippering en verrommeling onvoldoende handvat bieden.

NB. Naar verwachting zal de Hoge Raad zich op 25 oktober 2024 nader uitspreken over het Didam-arrest. Het gaat dan om de reikwijdte van het Didam-arrest van 26 november 2021. De (nieuwe) uitspraak kan mogelijk verduidelijken op welke handelingen en goederen van de overheid het Didam-arrest van toepassing is en op welke wijze gelijke kansen kunnen worden geboden bij de toepassing van die regels. Het nieuwe arrest van de Hoge Raad zal zo nodig tot aanpassing van de werkwijze omtrent snippergroen leiden.

3.2. Voorkeur voor verkoop

Wanneer de verkoop van snippergroen niet mogelijk is, dan is het in bepaalde gevallen mogelijk om het snippergroen van de gemeente te huren. Verhuur van snippergroen heeft niet de voorkeur van de gemeente. Verhuur van snippergroen heeft namelijk nadelen. In de eerste plaats gaat het om beheer- en administratiekosten. In de tweede plaats is een huurovereenkomst persoonsgebonden en gaat dus niet automatisch over op de nieuwe eigenaar/gebruiker van het perceel.

Toch kunnen zich situaties voordoen dat verkoop niet tot de mogelijkheden behoort en dat gekozen wordt voor verhuur. Redenen voor verhuur kunnen onder andere zijn:

- de grond is in de toekomst nodig voor stedenbouwkundige of verkeerskundige ontwikkeling;
- er is sprake van een langdurige gedoogsituatie en er kan geen overeenstemming worden bereikt over verkoop.

Een verzoek tot verhuur van snippergroen wordt beoordeeld op basis van de toetsingscriteria (zie hoofdstuk 4). Voorwaarde bij verhuur is dat er geen bebouwing plaats mag vinden.

De hoofdregel is dat verkoop de voorkeur heeft boven verhuur.

3.3. Geen verkoop wel verhuur aan bewoner(s) huurwoning

Bewoners van een huurwoning komen niet in aanmerking voor koop van een perceel snippergroen.

De verhuurder komt wel voor koop van een perceel snippergroen in aanmerking.

Bewoners van een huurwoning komen evenals bewoners van een koopwoning wel in aanmerking voor huur van een perceel snippergroen. Wanneer een huurder van een woning een aanvraag om huur snippergroen doet vindt dan allereerst afstemming met de verhuurder/eigenaar plaats.

Zie ook hoofdstuk 4 onder 4.3.1.

3.4. Geen bruikleenovereenkomst (< 4 m², tenzij)

Indien op basis van de inventarisatie van oneigenlijk in gebruik genomen gemeentegrond, blijkt dat gemeentegrond in gebruik is genomen en het oppervlak daarvan niet groter dan 4 m² bedraagt of dat er sprake is van een haag op gemeentegrond, dan kan om het gebruik van de grond te regelen eventueel een bruikleenovereenkomst worden gesloten.

In overige gevallen wordt geen medewerking verleend aan het sluiten van een bruikleenovereenkomst.

3.5. Toekomstbestendigheid openbare ruimte

Snippergroen kan worden afgestoten als geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de woonomgeving. Openbaar groen dat deel uitmaakt van te behouden groenstructuren in de buurt of wijk komt

niet in aanmerking voor verkoop (of verhuur). Dit geldt ook voor grond die nodig is voor een klimaat-adaptieve functie.

Belemmering van toekomstige gebiedsontwikkelingen door uitgifte van snippergroen moet worden voorkomen. Ook wordt beoordeeld of het snippergroen mogelijk in de toekomst nodig is voor reconstructie in het belang van verkeersveiligheid of verbetering van de doorstroming van het verkeer of (uitbreiding van) parkeergelegenheid.

Vanwege het voornemen van Stedin de nodige traforuimten in de gemeente te realiseren, wordt snippergroen niet uitgegeven als dat in de toekomst voor de bouw van een traforuimte geschikt is. Ook de in het kader van de energietransitie in de toekomst benodigde ruimte zal in de afwegingen worden meegenomen.

3.6. Beheer en gebruik openbare ruimte

De uitgifte van bepaalde stukken grond kan het beheer van de daarnaast gelegen grond, water of kabels en leidingen moeilijk of zelfs onmogelijk maken. Het is daarom van belang dat de openbare ruimte ook na uitgifte van het snippergroen goed beheerd kan worden door de gemeente, nutsbedrijven en waterschap. Ook moeten alle omliggende woningen na uitgifte van de grond goed bereikbaar blijven.

4. Toetsingscriteria

4.1. Uitgifte criteria

Om de uitgifte van snippergroen in goede banen te leiden, zijn diverse criteria opgesteld (zie overzicht onder 4.2.). Tot uitgifte kan alleen worden overgegaan als aan alle criteria wordt voldaan.

De toetsingscriteria zijn onderverdeeld in vier categorieën:

- algemene criteria stellen eisen aan uit te geven kavels over begrenzing en aansluiting;
- strategische criteria voorkomen dat gronden uitgegeven worden die later nodig zijn voor (her)ontwikkeling;
- criteria beeld, structuur, klimaat en veiligheid zorgen ervoor dat de openbare ruimte aantrekkelijk, klimaatbestendig en veilig blijft;
- criteria beheer en gebruik houden de situatie vanuit beheer oogpunt overzichtelijk en hanteerbaar.

Ook het Didam-arrest wordt in acht genomen. De gemeente streeft voor de herinrichting van de openbare ruimte het voorkomen van versnippering en verrommeling na. Daarom is als eerste criterium de vraag opgenomen of de grond grenst aan het perceel van de aanvrager.

Indien er bij uitzondering meerdere gegadigden zijn voor een perceel snippergroen dan worden per locatie criteria opgesteld waaraan de aanvraag wordt getoetst in het geval het uitgangspunt voorkomen van versnippering en verrommeling geen houvast biedt.

4.2. Beslisoverzicht

Een aanvraag om uitgifte van snippergroen wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria. Als alle vragen met ja worden beantwoord dan wordt een aanvraag gehonoreerd. Als één of meer vragen met nee worden beantwoord dan niet.

Komt de grond voor uitgifte in aanmerking?

ja

nee

Algemene criteria

1. Grenst de grond aan het perceel van de aanvrager?

2. Wil een volledig rijtje woningen of bedrijven aan de (voor- of) achterzijde gemeentegrond kopen of huren?

Strategische criteria

3. Is de grond niet nodig bij toekomstige herinrichting van de openbare ruimte of bij nieuwe gebiedsontwikkeling?

Criteria beeld, structuur, klimaat en veiligheid

4. Maakt het groen geen deel uit van structuurgroen?

5. Is de grond in het belang van klimaatadaptatie of biodiversiteit niet nodig om bijvoorbeeld ernstige wateroverlast, verdroging of hittestress te voorkomen?

6. Gaat bij uitgifte de stedenbouwkundige opzet van de gemeente, wijk, buurt of bedrijventerrein niet verloren?

7. Is er conform 4.3.7. Afstand houden, voldoende afstand tot wegen, paden, speelplekken, parkeerplaatsen en boomstructuren?

8. Ontstaat er na uitgifte geen verkeersonveilige situatie?

Criteria beheer en gebruik

9. Zijn er geen kabels en leidingen aanwezig in de ondergrond?

10. Is er als de kabels en leidingen onder de harde criteria zoals omschreven onder 4.3.9. vallen, toestemming van het nutsbedrijf?

11. Geeft uitgifte van de grond geen problemen met de bereikbaarheid van civiele kunstwerken (zoals bijvoorbeeld een brug)?

12. Is het onderhoud van het openbaar gebied na uitgifte efficiënt?

4.3. Toelichting op de criteria

4.3.1. Begrenzing

Grenst de grond aan het perceel van de aanvrager? De uit te geven grond dient rechtstreeks te grenzen aan het perceel van de aanvrager. Als de aanvrager eigenaar is kan de grond worden verkocht of worden verhuurd. Voorkeur gaat uit naar verkoop.

Als de aanvrager huurder is kan de uit te geven grond uitsluitend worden verhuurd. Uitgifte zal dan met de verhuurder worden afgestemd.

Bij wisseling van huurder moet de in gebruik genomen grond worden ontruimd. Wil de nieuwe huurder de grond huren dan wordt ontruiming opgeschort totdat duidelijk is of verhuur van de grond aan de nieuwe huurder mogelijk is.

Onder 2.3. is in beginsel < 200 m² opgenomen als omschrijving van snippergroen. Dat is op zich al een behoorlijk oppervlak. Door de overige uitgiftecriteria kan het uit te geven oppervlak aanzienlijk kleiner zijn. En soms bij uitzondering ook groter om bijvoorbeeld een logische nieuwe erfgrens te realiseren.

4.3.2. Uitgifte alleen als een heel rijtje woningen of bedrijven gemeenteground wil kopen of huren

Wil een volledig rijtje woningen of bedrijven aan de (voor- of) achterzijde gemeenteground kopen of huren? Om verspringing van een erfgrens of "kanteelvorming" te voorkomen wordt gemeenteground alleen verkocht of verhuurd als alle bewoners of bedrijven in een rijtje meedoen.

4.3.3. Herinrichting of planontwikkeling

Is de grond nodig bij toekomstige herinrichting van de openbare ruimte of bij nieuwe planontwikkeling? Grond die op een later tijdstip nodig is bij de herinrichting van de openbare ruimte of voor nieuwe planontwikkeling wordt niet verkocht. Ook grond die in de toekomst nodig is voor bebouwing voor nutsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een traforuimte van Stedin of voor een pompstation van een warmtenet of voor een abri (= bushokje) of POP-station (= point of presence; hoofdverdeelstation glasvezelkabels) wordt niet uitgegeven. Deze gronden kunnen eventueel wel tijdelijk worden verhuurd.

4.3.4. Groenstructuur en bomen

Maakt de grond deel uit van een groenstructuur? Of het groen deel uitmaakt van een groenstructuur wordt per situatie beoordeeld. Als het openbaar groen de ruimtelijke structuur van de gemeente, wijk of buurt als geheel versterkt, dient dat te worden beschermd omdat deze groenstructuren van belang zijn voor de leefkwaliteit in de gemeente. Deze grond komt daarom niet voor uitgifte in aanmerking. Staat er op de grond een boom? Indien er op een perceel een boom staat die de gemeente wenst te behouden, dan komt de grond niet voor verkoop in aanmerking.

Ook grond gelegen binnen een afstand van 4 meter van een boom (die de gemeente wenst te behouden), komt niet voor verkoop in aanmerking. De uit te geven grond dient te allen tijde ook buiten de kroonprojectie van de te behouden gemeentelijke boom te liggen.

4.3.5. Klimaatadaptatie / biodiversiteit

Is de uitgifte nadelig voor klimaatadaptatie omdat het kan zorgen voor bijvoorbeeld wateroverlast, verdroging of hittestress?

Het klimaatbeleid van de gemeente Molenlanden is vastgelegd in het uitvoeringsprogramma "Lokale Adaptatie Strategie klimaat en bodemdaling: Op naar een klimaatbestendig Molenlanden in 2050". Behoud en versterken van biodiversiteit en groenstructuren is een belangrijke klimaatadaptatieve maatregel.

De uitgifte van snippergroen kan nadelig zijn voor klimaatadaptatie, omdat het kan zorgen voor lokale wateroverlast, verdroging of hittestress.

De uitgifte van snippergroen kan nadelig zijn voor de biodiversiteit, omdat:

- inwoners het groen vaak (gedeeltelijk) vervangen door verharding;
- het groen gelegen is in een groenblauwe dooradering van de gemeente;
- er een monumentale en/of beeldbepalende boom groeit in een groengebied;
- de uitgifte in strijd kan zijn met de visie en doelstelling van de gemeente zoals omschreven in het hiervoor genoemde uitvoeringsprogramma "Lokale Adaptatie Strategie klimaat en bodemdaling."

Of de uitgifte in ernstige mate nadelig is voor klimaatadaptatie of voor biodiversiteit wordt in de afweging te grond uit te geven betrokken.

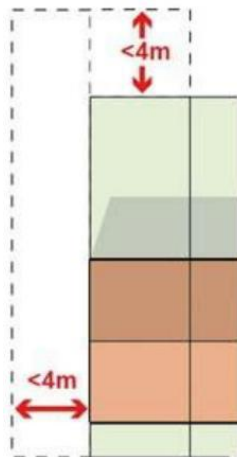
4.3.6.1. Stedenbouwkundige opzet

Gaat bij uitgifte de stedenbouwkundige opzet van de stad, dorp, wijk, buurt of bedrijventerrein verloren? Als uitgifte van de grond een aantasting van de kwaliteit van de gemeente, wijk of buurt betekent, wordt de grond niet uitgegeven.

Aspecten die onder meer worden beoordeeld zijn:

- leidt uitgifte tot onlogische grenzen?
De nieuwe uitgifte lijn moet evenwijdig aan de oorspronkelijk kavelgrens liggen. Daarnaast wordt voorkomen dat er veel verspringingen in de kavelgrens ontstaan;
- wordt het perceel ongewenst vergroot?
Dit is het geval als een groot deel van het openbaar groen verdwijnt of als de kavel niet meer aansluit bij de oorspronkelijke verkaveling in de buurt. Een perceel mag in de breedte en in de lengte niet meer dan 4 meter worden vergroot (ten opzichte van de oorspronkelijke begrenzing bij oplevering van de woning, zie afbeelding 1).

De maximale vergroting van 4 meter geldt als uitgangspunt. Als er ook stedenbouwkundig geen bezwaar tegen uitgifte van een groter perceel bestaat kan hiervan worden afgeweken.



afbeelding 1. maximale vergroting van het perceel

4.3.6.2. Bedrijventerreinen

Is de uitgifte van snippergroen nadelig voor de optimale ontwikkeling van het bedrijventerrein? De gemeente Molenlanden kent 19 bedrijventerreinen.

Het op 23 januari 2024 door de gemeenteraad vastgestelde “Beleidskader Bedrijvigheid, Ruimte voor (toekomstbestendig) ondernemen” en het Uitvoeringsprogramma zal voor de bedrijventerreinen als toetsingskader dienen bij de beoordeling van een aanvraag om uitgifte van snippergroen. In het Beleidskader is onder andere te lezen:

“Voor alle bedrijventerreinen ontwikkelen we in samenwerking met stakeholders een plan van aanpak om te komen tot toekomstbestendige bedrijventerreinen. Gezamenlijk onderzoeken we wat er mogelijk is op het gebied van duurzaamheid, energie (opwekking, opslag en uitwisseling tussen bedrijven), klimaatadaptatie, intensivering van het bedrijventerrein, ontsluiting, parkeren. Concrete verbeteracties worden hierin benoemd.”

Ook het hiervoor voor alle bedrijventerreinen bedoelde plan van aanpak zal in de afweging over een aanvraag worden betrokken.

Als er voor een bedrijventerrein een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) is of een ondernemingsvereniging actief is, dan wordt daaraan over een voorgenomen uitgifte van snippergroen een oordeel gevraagd dat in de afweging wordt meegenomen.

4.3.7. Afstand houden

Is er voldoende afstand tot wegen, paden, speelplekken, parkeerplaatsen en boomstructuren? Voor een overzichtelijke en aantrekkelijke openbare ruimte is het ongewenst dat er grond wordt uitgegeven direct grenzend aan belangrijke verkeers- en boomstructuren. Bij uitgifte langs deze structuren gelden de volgende regels:

- minimale afstand van 4 meter tot een doorgaande verkeersroute. Meting vindt plaats vanaf de rand van de verharding;
- minimale afstand tot een doorgaand pad 2 meter. Meting vindt plaats vanaf de rand van de verharding;

- minimale afstand van 4 meter tot een boom- of groenstructuur, een waardevolle of monumentale boom. Meting vindt plaats vanaf de stam van de boom;
- minimale afstand van 2 meter tot een speelplek. Meting vindt plaats vanuit de rand van de speelplek;
- minimale afstand van 0,6 meter tot een parkeerplaats. Meting vindt plaats vanuit de rand van de parkeerplaats.

4.3.8. Verkeersveiligheid

Ontstaat er na uitgifte een verkeersonveilige situatie?

Als een situatie na uitgifte onveilig wordt vanuit verkeersoogpunt, wordt de grond niet uitgegeven. In de beoordeling wordt ook meegenomen of de grond in de toekomst mogelijk nodig is voor reconstructie van de weg ter bevordering van de verkeersveiligheid. Als voorbeeld de aanleg van een rotonde waarvoor meer ruimte nodig is.

De bereikbaarheid voor politie en hulpdiensten dient gewaarborgd te blijven. Als verkoop van snippergroen leidt tot afname hiervan, kan niet tot verkoop worden overgegaan.

Bij de beoordeling wordt gekeken naar de situatie voor verschillende gebruikers (voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer). Er wordt gelet op:

- mogelijkheid tot plaatsen van hoge particuliere erfafscheidingen of bebouwing dicht langs wegen, voet- en fietspaden;
- nauwe doorgangen voor voetgangers en fietsers;
- beperkt zicht vanuit de buurt op voet- en fietspaden.

4.3.9. Kabels en leidingen

Zijn er kabels en leidingen aanwezig in de ondergrond?

In de ondergrond kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn. Bepaalde typen nutsvoorzieningen mogen niet in uit te geven grond liggen. Er zijn twee categorieën opgesteld:

- Harde criteria: bij aanwezigheid van een rioolpersleiding, vrijverval (hoofd)riool, huisaansluitingen riolering van derden, waterleiding, elektriciteit (hoog- en laagspanning), gas of warmtenet of brandkraan vindt geen verkoop van grond plaats. In afwijking daarvan kan er na positief advies van de nutsbedrijven worden verkocht of verhuurd. Verkoop of verhuur kan in deze situatie alleen plaatsvinden als de koper de kosten van eventuele verplaatsing op zich neemt of de kosten draagt voor het vestigen van een zakelijk recht.
- Zachte criteria: bij aanwezigheid van openbare verlichtingskabels, kabeltelevisie, telecom en in de grond aanwezige gemeentelijke eigendommen (zoals rioolstrengen, rioolputten, kolken, drainage e.d.) is verkoop mogelijk onder aanvullende voorwaarden. Dit geldt ook als er een werkstrook van (zachte of harde) kabels en leidingen in het uit te geven gebied ligt. In deze gevallen wordt een zakelijk recht gevestigd.

4.3.10. Civiele kunstwerken

Geeft uitgifte van de grond problemen bij de bereikbaarheid van civiele kunstwerken?

Door uitgifte van de grond mag de bereikbaarheid van civiele kunstwerken niet worden belemmerd.

Voor het beheer en onderhoud van civiele kunstwerken (bruggen, duikers e.d.) is een vrije werkruimte ten opzichte van het betreffende civiele kunstwerk nodig van minimaal 4 meter breedte. Is die ruimte niet aanwezig dan wordt de grond niet uitgegeven.

4.3.11. Beheer en onderhoud

Is het onderhoud van het openbaar gebied na uitgifte efficiënt?

Het ontstaan van kleine stukken restgroen maakt het beheer van het openbaar gebied lastig en onnodig kostbaar. Groenstroken mogen vanuit beheeroogpunt niet smaller zijn dan 2 meter.

Uitzonderingen: Het kan voorkomen dat in het verleden snippergroen is uitgegeven dat op basis van de huidige criteria niet meer zou worden uitgegeven. Aangrenzende percelen worden in dat geval op dezelfde manier behandeld als bij de eerdere uitgifte, behalve als dit vanwege beeldkwaliteit, veiligheid of beheer onwenselijk is.

Als het eigendom in een vergelijkbare situatie op de gebruiker is overgegaan als gevolg van verjaring, dan geeft dit in gelijke gevallen (tenzij daar ook sprake is van verjaring) geen rechten.

4.4. Aanvullende voorwaarden of aandachtspunten bij uitgifte

Als uit de criteria blijkt dat een stuk grond kan worden uitgegeven, kunnen hieraan extra voorwaarden worden verbonden. Deze worden opgenomen in de overeenkomst. Het is afhankelijk van de situatie welke voorwaarden er worden gesteld.

4.4.1. Prijsafspraken

De koop- en huurprijs wordt jaarlijks vastgelegd in de "Nota grondprijzen en parameters Molenlanden".

- Koop. Ingeval van koop zijn de kosten voor rekening van de koper. De kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten (inclusief de btw over die kosten), kadastraal recht en eventuele inmetingskosten.
- Huur. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI).

4.4.2. Vestigen zakelijk recht

Bij aanwezigheid van kabels en leidingen (of werkstroken), die tot de “zachte criteria” behoren is verkoop van grond onder aanvullende voorwaarden mogelijk. In deze gevallen wordt een zakelijk recht gevestigd. De kosten (bijv. notariële kosten) hiervoor komen voor rekening van de nieuwe eigenaar.

4.4.3. Verkoop grenzend aan water

Als het te verkopen perceel snippergroen grenst aan water, wordt dit inclusief beschoeiing verkocht, zodat het onderhoud van de beschoeiing voor rekening komt van de toekomstige eigenaar. Bij een sloot wordt verkocht tot het hart van de sloot, zodat de toekomstige eigenaar verantwoordelijk is voor het op diepte houden van de sloot. Zeker als aan beide kanten sprake is van privaat eigendom, wordt onderhoud voor de gemeente lastig en zal dit bij verkoop bij de eigenaren worden neergelegd.

De waterbeheerder kan het recht hebben om bij het uitdiepen van de watergang een werkruimte uit de watergang te benutten op de aangrenzende gronden; de ontvangstplicht voor bagger. In de koop-overeenkomst wordt in voorkomend geval hierover een bepaling opgenomen.

Waar nodig vindt over de uitgifte van snippergroen overleg met het waterschap plaats.

4.4.4. Herinrichting openbaar gebied

Bij de uitgifte van grond kunnen herstelwerkzaamheden aan het openbaar gebied nodig zijn, bijvoorbeeld het aanbrengen van nieuwe bestrating of beplanting of het verplaatsen van bijvoorbeeld lichtmasten, verkeersborden of centrale antenne inrichting (CAI)-kasten. Deze kosten worden voldaan door de koper van de betreffende grond.

4.4.5. Bomen

Op de uit te geven grond kunnen bomen staan. Deze worden, als tot uitgifte van de grond wordt overgegaan, eigendom van de koper. Een verplichting tot instandhouding gaat te ver, alleen al omdat voor naleving/handhaving capaciteit ontbreekt. Grond rondom waardevolle of monumentale bomen wordt niet uitgegeven.

Zie ook onder 4.3.4.

4.4.6. Groene erfafscheiding

De uitgifte van openbaar groen mag niet ten koste gaan van de (groene) kwaliteit van een buurt. Daarom is het gebruik van een begroeide erfafscheiding verplicht.

- Bij de uitgifte van grond wordt in het koop-/huurcontract opgenomen dat, indien er op de grens van het verkochte/verhuurde gebied met de openbare ruimte een erfafscheiding wordt geplaatst, deze begroeid dient te zijn. De verplichting wordt als kettingbeding (inclusief boetebepaling) vastgelegd in het contract. Hiermee wordt geborgd dat de verplichting meegaat naar eventuele rechtsopvolgers (opvolgende eigenaren van de woning / perceel).
- Door middel van een brief/informatiefolder wordt aan de koper/huurder uitgelegd waarom wij groene erfafscheidingen willen en welk type begroeide erfafscheiding gebruikt kan worden (o.a. gaasscherm met klimop, rij coniferen, haag).
- De koper/huurder is verantwoordelijk voor het aanbrengen, in stand houden en onderhouden (snoeien) van de erfafscheiding. Het team Beheer Buitenruimte, zorgt in samenspraak met de toezichthouders voor de naleving van het contract.

4.4.7. Moestuin

De koper of huurder wordt er op gewezen dat de uit te geven grond niet zonder meer geschikt is als moestuin. De koper of huurder dient desgewenst zelf onderzoek te (laten) doen of dat het geval is.

4.4.8. Uitgifte in erfpacht

In de praktijk zien we dat verhuurders in plaats van verkoop van een woning met aangrenzende tuin ook wel overgaan tot uitgifte in erfpacht van een woning met bijbehorende tuin in erfpacht. In de koop- of huurovereenkomst van aangrenzende gemeentegrond zal dan een verwijzing naar de erfpachtovereenkomst worden opgenomen.

4.4.9 Omgevingsplan

Bebouwingsmogelijkheden

Als snippergroen wordt verkocht betekent dat niet automatisch dat het mag worden gebruikt zoals de koper dat wenst. Het (tijdelijke) omgevingsplan laat niet overal het wenselijke gebruik en/of de gewenste bebouwing toe. Per te verkopen perceel snippergroen wordt beoordeeld, volgens de wettelijke regels, wat de mogelijkheden zijn en of de gemeente mee kan werken om het gebruik en of de bebouwing van

de grond mogelijk te maken. Als het omgevingsplan ingrijpend gewijzigd moet worden zijn de kosten voor de koper.

Indien het omgevingsplan als gevolg van een verkoop van snippergroen wijziging behoeft, zal dat in het algemeen worden meegenomen in de eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan. In dat geval zijn de kosten beperkt en voor rekening van de gemeente.

Het team Beheer Buitenruimte zal jaarlijks per 1 januari, een overzicht van de gedurende het voorafgaande jaar gesloten nieuwe huurovereenkomsten en koopovereenkomsten aan het team Leefomgeving ter beschikking te stellen.

5. Uitvoering

5.1. Actieve uitgifte

Een bewoner of bedrijf kan zelf via de gemeentelijke website een aanvraag indienen om grond te kopen of te huren. Daarnaast kan de gemeente in de volgende situaties zelf ook actie ondernemen:

1. bij een positief beoordeelde aanvraag tot gronduitgifte wordt bekeken of er in de directe omgeving gelijkwaardige situaties zijn waar grond uitgegeven kan worden;
2. bij herinrichtingsprojecten of bij nieuwe gebiedsontwikkeling wordt onderzocht of er plaatsen zijn waar het wenselijk is om groen uit te geven.

Als uit bovenstaande onderzoeken blijkt dat extra uitgifte mogelijk is, worden bewoners actief benaderd of zij belangstelling hebben om grond te kopen of te huren.

5.2. Werkproces behandeling aanvragen snippergroen

Het team Beheer Buitenruimte behandelt de verzoeken tot uitgifte van snippergroen. Allereerst beoordeelt het team Beheer Buitenruimte of de aanvraag direct aansluit op het perceel van de aanvrager. Het team Beheer Buitenruimte betreft vervolgens mede op basis van een overzicht beheer deelgebieden, aan de hand van een digitaal verzoek, diverse collega's bij de beoordeling van de verzoeken. Welke collega's worden betrokken verschilt per aanvraag.

Het verzoek wordt getoetst aan de in hoofdstuk 4. opgenomen toetsingscriteria. Afhankelijk van de reacties van de teams worden de aanvragen al dan niet gehonoreerd.

Het college van burgemeester en wethouders is volgens artikel 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet in ieder geval bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

In het Algemeen Mandaatbesluit gemeente Molenlanden 2023 staat dat het een collegebevoegdheid is een overeenkomst aan te gaan gericht op het vestigen van erfdienstbaarheden, (kwalitatieve) rechten en verplichtingen en andere bijzondere voorwaarden en bepalingen ten aanzien van onroerende zaken (waaronder begrepen het uitgeven van vis- en jachtrechten), die het (jaarlijkse) bedrag van € 10.000,-- te boven gaat.

Eveneens een collegebevoegdheid is het vervreemden van onroerende zaken, daaronder mede te verstaan het in erfpacht uitgeven, verhuren, in gebruik geven, verpachten, in economisch eigendom overdragen en het vestigen van beperkte genotsrechten, dan wel het wijzigen, verlengen, opzeggen of anderszins beëindigen van de desbetreffende rechten bij transacties van € 100.000,-- of meer.

De bevoegdheid tot het aangaan van een overeenkomst tot verkoop of verhuur of anderszins in gebruik geven van snippergroen tót een bedrag van maximaal € 10.000,-- is in het Algemeen mandaatbesluit gemeente Molenlanden 2023 door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd aan het team Leefomgeving. Team Beheer Buitenruimte behandelt de verzoeken tot uitgifte van snippergroen. Voorgesteld wordt daarom de mandaatregeling te wijzigen zodat in plaats van het team Leefomgeving, het team Beheer Buitenruimte wordt gemandateerd.

NB. Raadpleeg altijd de vigerende mandaatregeling.

5.3. Handhaving bij oneigenlijk gebruik

Het komt voor dat bewoners of bedrijven hun tuin of hun perceel hebben vergroot zonder toestemming van de gemeente. De gemeente controleert op oneigenlijk gebruik als daar aanleiding voor is:

1. bij een herinrichting (zoals bijvoorbeeld op grond van het "Integraal Beheerplan Buitenruimte Molenlanden 2022-2026" met jaarlijks Uitvoeringsplan Wegen Riolerings Water) of een nieuwe gebiedsontwikkeling;
2. in het kader van een op grond van het "Beleidskader Bedrijvigheid" op te stellen quickscan voor de 19 bedrijventerreinen;
3. op grond van meldingen van medewerkers en inwoners van de gemeente;
4. op grond van aanvragen tot koop of huur;
5. als omwonenden een klacht hebben ingediend;
6. in het kader van de toekomstige aanpak oneigenlijk gebruik.

In deze gevallen bekijken we of de grond in aanmerking komt voor uitgifte of dat deze teruggevorderd moet worden. Bij de terugvordering wordt de grond uiteindelijk ontruimd en opnieuw ingericht als gemeentegroen.

De aanpak van de hiervoor onder 1 tot en met 6 opgesomde aanleidingen voor handhaving oneigenlijk grondgebruik ligt bij het team Juridische- en Bestuurlijke Zaken & Inkoop in samenwerking met het team Beheer Buitenruimte.

Uiteraard zijn genoemde teams in het bijzonder voor de onder 1 en 2 opgesomde aanleidingen afhankelijk van de input van de betreffende teams.

Zo zijn de teams Juridische- en Bestuurlijke Zaken & inkoop en Beheer Buitenruimte ook afhankelijk van de bevindingen van het team Veiligheid & Handhaving over de onder 3. bedoelde meldingen van medewerkers en inwoners. Dat geldt uiteraard ook voor klachten van omwonenden.

5.4. Oneigenlijk gebruik gemeentegrond

Het oneigenlijke gebruik of illegaal gebruik van gemeentegrond moet nog worden geïnventariseerd. Als blijkt dat gemeentegrond oneigenlijk in gebruik is genomen beoordeelt de gemeente of de grond voor verkoop dan wel verhuur in aanmerking komt. Indien verkoop of verhuur niet mogelijk is, dan dient het perceel te worden ontruimd. Het perceel dient ook te worden ontruimd als de gebruiker niet wenst mee te werken aan de totstandkoming van een koop- dan wel huurovereenkomst, dan wel als deze niet wordt gesloten.

Het ligt voor de hand vanwege de beschikbare capaciteit binnen de gemeente bij de toekomstige aanpak oneigenlijk gebruik gemeentegrond een extern bureau in te schakelen.

5.5. Aanpak oneigenlijk gebruik gemeentegrond

In artikel 160, lid 3 van de Gemeentewet is geregeld dat het college doet wat nodig is ter voorkoming van verjaring. Om te voorkomen dat de gemeente stukken grond waarvan zij eigenaar was door verjaring verliest, is het noodzakelijk om projectmatig het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond te inventariseren. Om het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond te inventariseren en aan te pakken zal eventueel een project aanpak oneigenlijk gebruik gemeentegrond worden gestart.

6. Gebruik gemeentegrond zonder overeenkomst

6.1. Boomspiegel

Een boomspiegel is het stukje grond rond de stam van een boom. Via de boomspiegel krijgen de wortels voldoende lucht en water. Deze ruimte onder de boom mag door omwonenden worden beplant en onderhouden. Het is een prima manier om de straat op te fleuren en de buurt groener te maken.

Het beplanten van de boomspiegels in de openbare ruimte mag zonder voorafgaande toestemming van de gemeente. Voorwaarde is wel dat het team Beheer Buitenruimte wordt geïnformeerd, zodat de gemeente bij werkzaamheden rond of in de boom rekening kan houden met de beplanting. Helaas kan niet altijd worden voorkomen dat de planten schade oplopen.

De boom en de boomspiegel zijn gemeentelijk eigendom. De wortels van een boom zijn erg belangrijk om een boom gezond en vitaal te houden. Door beschadiging van de wortels kan de boom ziek worden. Het is daarom niet toegestaan om hekjes of andere afzetting rond de boomspiegel te plaatsen.

Voordat een boomspiegel wordt beplant moet eerst het vuil en het onkruid worden verwijderd. Vervolgens wordt de grond losgemaakt, zonder daarbij de boomwortels te raken. Het is raadzaam geen grond toe te voegen. Als het toch moet, dan mag het maximaal 5 centimeter compostarde zijn.

6.2. Geveltuintjes

Een geveltuin is een strook planten tegen de gevel van een woning of gebouw. De straat knapt ervan op en het huis blijft in de zomer koeler. Een klimplant, stokroos of zonnebloem maakt de straat al gezellig.

Met minder tegels in de straat of tuin gaat regenwater gelijk de grond in. Dat is beter voor het klimaat dan wanneer het water via het riool wegstroomt. Meer groen is ook goed voor insecten en vogels.

Voor de aanleg van een geveltuin in de openbare ruimte is geen toestemming van de gemeente nodig. Wel zijn er enkele spelregels:

- er moet voldoende ruimte, in ieder geval 2 meter, op de stoep overblijven;
- vanaf de gevel mag anderhalve stoeptegel worden weggehaald. Minder stoeptegels mag ook, meer niet;
- de verwijderde stoeptegels worden rechtop in de grond gezet om een randje te maken;
- het zand wordt weggeschept tot een diepte van maximaal 30 centimeter. Vervolgens wordt het gat gevuld met tuinaarde en planten;
- rond de geveltuin mag geen hekje worden geplaatst.

6.3. Afweging (geen) adoptiegroen of zelfonderhoud

Het gaat in dit geval om gemeentegrond die door omwonenden zou kunnen worden onderhouden.

In de praktijk in andere gemeenten blijkt veelal dat na verloop van tijd om diverse redenen het aanvankelijke enthousiasme van de deelnemers afneemt en dat uiteindelijk de gemeente de grond opnieuw moet inrichten en vervolgens weer zelf moet beheren.

Reden om in principe gemeentegrond niet uit te geven voor adoptiegroen of zelfonderhoud.

6.4. Achterpaadjes

Achterpaadjes, ook wel 'olifantenpaadjes' genoemd, ontstaan soms spontaan in het openbaar groen door regelmatig gebruik. Paadjes van maximaal 60 centimeter breed worden tot een maximum van 4 m² getolereerd, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dat niet te doen, bijvoorbeeld vanwege onderhoudseisen.

Als bijvoorbeeld de stedenbouwkundige kwaliteit wordt aangetast of er vanuit onderhoudsaspecten noodzaak is, moet het paadje worden verwijderd.

In bijzondere situaties, bijvoorbeeld als een woning door een inwoner met een beperking wordt bewoond, kan de inwoner een verzoek indienen om een breder achterpad door het openbaar groen aan te leggen indien dat noodzakelijk is vanwege bijvoorbeeld rolstoel gebruik. Als de woning door de betreffende inwoner definitief wordt verlaten dan moet het (bredere) achterpad worden verwijderd.

Het college van burgemeester en wethouders van Molenlanden

10 september 2024

De secretaris

Femmy Jonker

De burgemeester

Theo Segers