

Nota uitgifte snippergroen 2024-2028 Gemeente De Fryske Marren

Grondzaken

April 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 1 januari 2015 is de Nota uitgifte snippergroen 2015 – 2019 in werking getreden voor een beoogde periode van vier jaar. De aanleiding voor de Nota uitgifte snippergroen 2015 – 2019 was het snippergroenbeleid van de fusiegemeenten te harmoniseren tot één beleid, deze hadden voor de fusie ieder hun eigen snippergroenbeleid.

Inmiddels is de periode van vier jaar ruimschoots verstreken en daarom wordt de Nota uitgifte snippergroen geactualiseerd c.q. herzien en dit resulteert in de Nota uitgifte snippergroen 2024 – 2028 (hierna nota). In de afgelopen periode heeft de vigerende nota op goed gefunctioneerd. De voorwaarden om tot verkoop of verhuur over te gaan en het toetsingskader zijn gewijzigd als gevolg van het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021.

Deze nota geeft de voorwaarden aan waaronder de gemeente kan overgaan tot verkoop of verhuur van snippergroen.

De Nota uitgifte snippergroen wordt van kracht per 19 juni 2024 en geldt in principe voor een periode van vier jaar.

Hoofdstuk 2 Uitgiftebeleid snippergroen

De gemeente De Fryske Marren wil een prettige woongemeente zijn. Openbaar groen levert daaraan een belangrijke bijdrage. Bij de ontwikkeling van bijvoorbeeld woongebieden speelt daarom de aanwezigheid van openbaar groen een belangrijke rol.

Snippergroen ontstaat meestal door in het verleden uitgevoerde projecten en veranderende inzichten en/of herinrichtingen van openbaar gebied. Als een perceel openbaar groen aan particulier eigendom grenst, kan er druk zijn vanuit inwoners om delen van dit openbaar groen te willen kopen of in gebruik te nemen. De gemeente wil aan deze wens tegemoet komen. Voorwaarde is wel dat uitgifte van snippergroen de groenstructuur en de belevings- en gebruikswaarde van de omgeving niet aantast. Bij nieuwe plannen en (her)inrichtingen wordt de aanleg van snippergroen zoveel mogelijk voorkomen. De gemeente verstaat onder snippergroen:

‘Een groenstrook van beperkte omvang, die qua doelstelling niet onder structureel groen valt en grenst aan een bebouwd perceel. Daarbij mag de groenstrook vanwege het karakter en de situering geen rol van betekenis spelen voor de openbare ruimte en het straatbeeld’.

Deze nota beschrijft de gemeentelijke spelregels voor de verkoop van snippergroen. Met snippergroen worden ook verharde gronden of anders ingerichte deelpercelen openbare ruimte bedoeld. Snippergroen kan zowel binnen als buiten de bebouwde kom liggen.

2.1 Uitgangspunten

Het college van Burgemeester en Wethouders (hierna college) is bereid om snippergroen te verkopen, mits dit mogelijk en wenselijk is en er is voldaan aan een aantal voorwaarden. Het belangrijkste uitgangspunt is dat er door de verkoop van snippergroen een situatie ontstaat waarmee alle betrokkenen tevreden zijn:

- de nieuwe eigenaar heeft een grotere tuin;
- voor de omwonenden zijn er geen ruimtelijke belemmeringen;
- de gemeente hoeft zich niet meer te bekommeren om het onderhoud van het strookje en vermindert dus het areaal te onderhouden gebied.

De wenselijkheid om gemeentegrond te verkopen, heeft te maken met de zorg die de gemeente heeft voor de inrichting van de openbare ruimte, de belangen van derden en mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Bij de beoordeling van een aankoopverzoek maakt de gemeente een afweging tussen het individuele belang van de verzoeker en het algemene belang.

Voor zover wettelijk mogelijk kan de gemeente bezwaarlijke omstandigheden wegnemen door het stellen van nadere voorwaarden aan de verkoop. Deze legt de gemeente vast in de overeenkomst. De notaris neemt deze vervolgens over in de akte die wordt ingeschreven in de openbare registers. De gemeente maakt hier bij voorkeur niet of zo min mogelijk gebruik van. Zij streeft naar eenduidige overeenkomsten.

Aankoop van snippergroen volgt meestal na een handhavingstraject. Bewoners worden dan aangesproken over het niet rechtmatige grondgebruik. Soms doen particuliere huiseigenaren zelf verzoeken om snippergroen te kopen. Ook is het mogelijk projectmatig te werk te gaan, bijvoorbeeld door bepaalde wijken of gebieden onder de loep te nemen. In alle situaties wordt gebruik gemaakt van de overwegingen uit deze nota.

2.2 Overkoepelende visie over (openbaar) groen

De visie die van toepassing is op de uitgifte van het openbaar groen voor de gemeente De Fryske Marren is voornamelijk vastgelegd in het omgevingsplan. Het omgevingsplan ziet op de fysieke leefomgeving en zegt iets over het gebruik, de opstellen en de bouwmogelijkheden van de grond. Het (openbaar) groen heeft een eigen functie in het omgevingsplan.

2.3 Procedure

Het sluiten van overeenkomsten voor de uitgifte van snippergroen is een privaatrechtelijke handeling waartegen geen bezwaar of beroep openstaat. Een verzoek tot aankoop of huur van snippergroen wordt gericht en behandeld door het college volgens een vooraf vastgestelde werkprocedure (zie: bijlage 2). Het college kan in voorkomende gevallen afwijken van deze nota.

De beslissingsbevoegdheid voor uitgifte van percelen snippergroen met een grootte tot 200 m² is conform de nota, gemandateerd aan het Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze is tevens gemandateerd voor het afwijzen van verzoeken en verjaringszaken.

Hoofdstuk 3 Toetsingskader

Goed ingerichte en onderhouden groenstroken dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De aanwezigheid van groenstroken heeft effect op onder andere de luchtvochtigheid en de temperatuur. Hoog opgaand groen kan dienen als wind-, zonne- of geluidsscherm. Om deze rol van groen te waarborgen is voor de uitgifte een toetsingskader nodig. Dit toetsingskader is hieronder uitgewerkt. Elk verzoek wordt hieraan getoetst.

Percelen openbaar groen die niet door derden in gebruik zijn genomen, maar die ook niet van belang zijn voor uitoefening van de gemeentelijk taak en passen binnen de definitie van snippergroen komen ook voor verkoop of eventueel verhuur in aanmerking.

Uitsluitende criteria

Verkoop of verhuur is niet mogelijk als:

1. de gemeente geen eigenaar is van de grond;
2. de grond vóór het perceel van een derde ligt;
3. de grond direct grenst aan een openbare parkeerplaats;
4. verkoop of verhuur leidt tot ingesloten eigendommen;
5. het perceel de functie van een schouwstrook heeft en moet houden (het stuk grond tussen de woning en de sloot). Wanneer deze verkocht of verhuurd wordt is het voor de gemeente niet meer mogelijk om de sloot schoon te maken, tenzij anders bepaald;

Als aan een van bovenstaande situaties van toepassing is, wordt niet verkocht of verhuurd.

Toetsingscriteria

Verkoop of verhuur van een perceel kan ongewenst zijn als:

1. er sprake is van structureel, functioneel of ecologisch groen;
2. er een verkeersonveilige situatie kan ontstaan;
3. de verkoop kan leiden tot het bouwen van ongewenste (al dan niet vergunningsvrije) bouwwerken;
4. als het perceel van strategisch belang is voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.
5. er kabels en leidingen liggen;
6. de grond verontreinigd is of archeologische waarde heeft;
7. huurders van woningen hierom verzoeken;
8. er voorzieningen in de grond liggen voor het gemeentelijk (riool)afvoerstelsel;
9. er onlogische eigendomsgrenzen dreigen te ontstaan.

De volgende paragrafen werken bovenstaande toetsingscriteria verder uit. Elke paragraaf sluit af met vragen die voor de verkoop beantwoord moeten worden. De antwoorden op deze vragen bepalen de wenselijkheid tot verkoop of verhuur. Deze methodiek wordt gebruikt om subjectieve afwegingen enigszins te objectiveren.

3.1 Structureel, functioneel en ecologisch groen

Structureel groen

Er zijn groenstroken in de gemeente die een duidelijke structuur geven aan de woon- en leefomgeving. Deze groenstroken zijn beeldbepalend en geven iedere woonwijk een eigen karakter. Zij maken deel uit van de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Dit soort groenstroken worden niet verkocht.

- Heeft de groenstrook een duidelijke functie?
- Leidt verkoop of verhuur tot afbreuk aan de woon- en leefomgeving?
- Maakt de groenstrook onderdeel uit van de hoofd- en wijkgroenstructuur?

Ja → Geen verkoop
Nee → Verkoop mogelijk

Functioneel groen

Het aanzien van woonwijken en de beleving van de woonomgeving wordt in hoge mate bepaald door de ligging en de aard van de daarin aanwezig groenvoorzieningen. Zo kan een groenstrook een afscherpende functie hebben voor bijvoorbeeld trafohuisjes, parkeerplaatsen, wegen, fietspaden, voetpaden, speelplaatsen en (rommelige) tuinen. Tevens kan een juiste inrichting van een groenstrook in bepaalde gevallen geluidshinder voorkomen. Als een groenstrook een zodanige functie heeft wordt dit de “bufferfunctie” van het openbare groen genoemd. Het wegvallen van deze buffers zou een kwaliteitsverlies van de woonwijken tot gevolg hebben waarbij ongewenste en sociaal onveilige situaties kunnen ontstaan.

Groenstroken die als een buffer liggen tussen een speelplek/buurtpark en particuliere woningen/tuinen komen niet voor uitgifte in aanmerking. Deze groenstroken worden onderhouden door de gemeente, maar zien er, bijv. doordat kinderen er in spelen, vaak minder verzorgd uit dan particuliere eigendommen.

- Komt als gevolg van de verkoop of verhuur de eventuele afscherpende of bufferende functie van de groenstrook in gevaar?

Ja → Geen verkoop
Nee → Verkoop mogelijk

Voor de leefbaarheid van de woonomgeving is een veilig gevoel van de bewoners van groot belang. Vooral in de avond en nacht maar ook in de donkere periodes van het jaar, kunnen onoverzichtelijke situaties leiden tot een onveilig gevoel. Onoverzichtelijke en sociaal ongewenste situaties zijn in ieder geval:

- begeleiding van voet- en fietspaden door hoge particuliere schuttingen;
- aanbrengen van hoge beplanting langs openbare gebieden;
- donkere plekken die ontstaan doordat hoog groen rondom een lichtmast groeit;
- donkere plekken die ontstaan door slechte verlichting;

- donkere paden door ontbreken van verlichting;
- slechte bereikbaarheid van brandkranen.

Overige situaties zullen afzonderlijk dienen te worden beoordeeld. Als door de uitgifte van grond situaties ontstaan waar de sociale veiligheid niet meer kan worden gegarandeerd dan wordt deze grond niet uitgegeven.

- Komt als gevolg van de verkoop of verhuur de sociale veiligheid in gevaar?

Ja → Geen verkoop
Nee → Verkoop mogelijk

Ecologisch groen en water

Verkoop van een groenstrook mag niet ten koste gaan van openbaar groen met een ecologische waarde. De groenstrook mag geen onderdeel uitmaken van een wijkpark, plantsoen met ecologische en/of speelplaats. De groenstrook zal niet worden verkocht als er waardevolle bomen of beplanting aanwezig zijn.

Bij uitgifte van een perceel mag er door versnippering geen restgroen ontstaan. De grootte van het resterende perceel is hierbij van belang. De hierop aanwezige beplanting moet zich in zijn natuurlijke vorm kunnen ontwikkelen. Het onderhoud van het resterende perceel mag in geen geval bemoeilijkt, te arbeidsintensief of te duur worden.

In het geval van de verkoop van een deel van een sloot mag de waterbufferende functie niet in gevaar komen.

- Heeft het groen (belangrijke) ecologische waarde?
- Leidt verkoop of verhuur van de groen tot (verdere) versnippering van het openbaar groen?
- Leidt verkoop of verhuur tot mogelijke problemen met de waterbufferende functie van eventueel aanwezige sloten of andere wateren?

Ja → Geen verkoop
Nee → Verkoop mogelijk

3.2 Verkeersveiligheid

De uitgifte van grond mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties. Groenstroken en groenvoorzieningen bepalen mede de verkeersveiligheid. Zij hebben een bufferfunctie en schermen wegen af van bijvoorbeeld woonwijken. Groenvoorzieningen moeten bereikbaar blijven voor inwoners via bijvoorbeeld paden. Grote niveauverschillen moeten worden voorkomen. De gemeente beoordeelt de verkeerssituatie op de volgende onderdelen:

Verkeersveiligheid

Groenstroken kunnen dienen als bufferstrook tussen achtertuinen die (te) dicht grenzen aan een drukke verkeersroute. In geval van verkoop kunnen achteruitgangen ontstaan langs een drukke route. Gevolg hiervan kan zijn dat bijvoorbeeld spelende kinderen direct de weg op kunnen. Daarom worden dit soort stroken niet door de gemeente uitgegeven. Het opnemen van voorwaarden in een overeenkomst, of toezeggingen van bewoners bieden onvoldoende garantie om problemen op dit punt te voorkomen.

Uitzicht

Om het zicht voor verkeersdeelnemers van voetgangers tot automobilist te kunnen garanderen is het uitgeven van groen soms niet gewenst.

Visuele afscherming

Een groenstrook kan onderdeel zijn van een buffergroenstrook die zorgt voor een visuele afscherming van een woongebied. Het kan van belang zijn deze situatie te handhaven.

- Leidt verkoop of verhuur tot het onbereikbaar worden van (andere) groenvoorzieningen?
- Ontstaan er grote niveauverschillen in tuinen als gevolg van de verkoop of verhuur?
- Ontstaan er als gevolg van de verkoop of verhuur achteruitgangen die uitkomen op drukke verkeersroutes?
- Wordt het uitzicht mogelijk belemmerd als gevolg van de verkoop of verhuur?
- Heeft de groenstrook een functie voor het visueel afschermen van het woongebied?

Ja → Geen verkoop

Nee → Verkoop mogelijk

3.3 (Vergunningvrij) bouwwerken

Bij verkoop van percelen openbaar groen moet de gemeente voorkomen dat er ongewenste afscheidingen langs de openbare weg komen. Vooral bij het plaatsen van (houten) schuttingen treedt verarming van het groene karakter op. Het plaatsen van bepaalde erf- of perceelafscheidings is vergunningvrij. De gemeente mag geen voorwaarden in de koopovereenkomst opnemen die de oprichting van erfafscheidings verbieden. Het is moeilijk om maatregelen te nemen tegen het (vergunningvrij) bouwen van erfafscheidings. Als de gemeente bij verkoop aanvullende voorwaarden zou moeten stellen, dan wordt de grond niet verkocht.

De aanvrager kan bij verkoop worden verzocht om hagen en heggen die worden aangeplant als erfafscheidings 50 centimeter uit de erfgrans te plaatsen om in de toekomst, als deze zijn volgroeid, problemen bij de schouw van overhangend groen te voorkomen. Deze afstand wordt gemeten vanaf het hart van de heester/haag op de grond.

- Is de verwachting dat na verkoop er afscheidings worden geplaatst die de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloeden?

Ja → Geen verkoop
Nee → Verkoop mogelijk

3.4 Toekomstige ontwikkelingen

De gemeente houdt rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen. Dit kunnen zijn nieuwe (inbreidings)locaties of langzaam verkeersontsluitingen tussen een nieuw te ontwikkelen woonwijk en bestaande wijk. Percelen met een strategische ligging komen niet voor verkoop in aanmerking.

In woonwijken neemt de parkeerdruk toe, omdat meer mensen auto's bezitten. De gemeente kan daarom kiezen bepaalde groenstroken in te richten als parkeerplaats. Groenstroken in de wijk kunnen ook als toekomstige locatie dienen voor bijvoorbeeld ondergrondse containers of speelruimte. Groenstroken die als zodanig kunnen worden ingericht komen niet voor verkoop in aanmerking. Per geval schat de gemeente in, in hoeverre verwacht wordt dat dit aan de orde zal zijn.

Wel kan in bovenstaande situatie worden nagegaan of deze grond kan worden verhuurd. In dat geval blijft de grond eigendom van de gemeente die op elk gewenst moment weer in beheer kan komen bij de gemeente.

- Heeft de gemeente de strook in de toekomst nodig voor bijvoorbeeld een ander wegprofiel, nieuwe voet- en fietspaden, speelplaatsen, parkeerterrein, nutsvoorzieningen of ondergrondse containers?

Ja → Geen verkoop (mogelijk wel verhuren)
Nee → Verkoop mogelijk

3.5 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

In een perceel grond kunnen kabels en leidingen liggen. Hoewel er juridisch voorwaarden te stellen zijn aan de toegankelijkheid van nutsvoorzieningen, die voldoende garantie geven met betrekking tot de bereikbaarheid bij verkoop van een perceel snippergroen, blijkt de praktijk vaak anders. Het is voor de nutsbedrijven vaak moeilijk om in de praktijk toegang te krijgen tot deze percelen. Ook komt het voor dat er zich bouwwerken op de kabels en leidingen bevinden of worden geplaatst. In geval van onderhoudswerkzaamheden of calamiteiten kan soms schade aan de bouwwerken worden toegebracht waardoor de nutsbedrijven met schadeclaims worden geconfronteerd. Om inzicht te krijgen in de aanwezigheid en ligging van kabels en/of leidingen wordt er door de gemeente een oriëntatiemelding (KLIC-melding) gedaan.

Bij aanwezigheid van kabels en leidingen zal alleen tot verkoop van het perceel snippergroen worden overgegaan als:

- er afspraken met de nutsbedrijven mogelijk zijn eventueel onder door hen opgestelde voorwaarden of het vestigen van een zakelijk recht of;
- de desbetreffende voorzieningen door en/of op kosten van aanvrager worden verlegd.

- Is de toegankelijkheid van kabels en leidingen voor nutsbedrijven na verkoop onvoldoende gegarandeerd?

Ja → Geen verkoop (mogelijk wel verhuren)
Nee → Verkoop mogelijk

3.6 Gemeentelijk rioolafvoerstelsel

Onder het gemeentelijk rioolafvoerstelsel wordt verstaan voorzieningen zoals gemalen, schakelkasten, randvoorzieningen of een combinatie van voorzieningen voor inzameling, zuivering of transport van afvalwater, hemelwater of grondwater. In het kader van deze nota vallen hieronder ook de voorzieningen van de afvoer- en/of toevoerleidingen zoals bijv. duikers en spoelleidingen voor de waterhuishouding van het oppervlaktewater. Alle hierbij behorende onderdelen moeten voor de gemeente toegankelijk zijn en blijven in geval van storingen en/of uitvoering van onderhoudswerkzaamheden.

Onderhoudswerkzaamheden

Vanwege doelmatigheids-, onderhouds- en kostenaspecten is het gewenst dat het gemeentelijk rioolafvoerstelsel in principe in openbare grond ligt. Onderhoudswerkzaamheden zijn eenvoudiger uit te voeren als de gemeente eigenaar van een perceel is. Om de toegankelijkheid te kunnen waarborgen worden percelen grond waarin zich onderdelen bevinden van het rioolafvoerstelsel in beginsel niet verkocht tenzij hier tegen geen bezwaar bestaat.

Per situatie kan worden beoordeeld of dergelijke groenstroken eventueel voor verhuur in aanmerking komen. In dat geval blijft de grond eigendom van de gemeente. Deze grond kan op elk gewenst moment weer in beheer komen bij de gemeente. Bij verhuur wordt wel als voorwaarde gesteld dat als er vervangings- en/of onderhoudswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan het rioolstelsel, alle kosten die verbonden zijn aan het verwijderen en of aanbrengen van: bomen, beplanting, verhardingen, bouwwerken e.d. voor rekening komen van de grondgebruiker.

Werkbreedte

Voor het uitvoeren van werkzaamheden aan het rioolafvoerstelsel is het gewenst dat deze zich in openbare grond bevindt. Riolen liggen meestal op een diepte van 2 à 3 meter. Eventuele werkzaamheden hieraan zijn over het algemeen van zodanig ingrijpende aard dat o.a. een werkbreedte benodigd is van 1 à 2 meter aan weerszijden van de rioolleiding. Bij uitgifte van een perceel grond dient het hart van een buisleiding behorende tot het afvoerstelsel bovendien minimaal 1 à 2 meter uit de (nieuwe) erfgrans te liggen, afhankelijk van de diepteligging en bereikbaarheid. Een perceel dat binnen deze afstand ligt wordt daarom niet verkocht.

Verlegging

Voor de gemeente is het van belang, dat percelen waarin zich onderdelen van het rioolafvoerstelsel bevinden, niet worden verkocht. Verkoop is alleen mogelijk als de aanwezige voorzieningen worden verlegd op kosten van de koper. Verlegging zal bij de verkoop van snippergroen in de praktijk geen optie zijn omdat de kosten dusdanig hoog zijn dat dit in geen verhouding staat tot de aankoop prijs van de strook grond. Daarnaast kan in bepaalde gevallen bij verkoop van de groenstrook voor de instandhouding en het onderhoud van deze werken een zakelijk recht van opstal worden gevestigd.

De gemeente kan echter ook van mening zijn dat uitgifte van de groenstrook zonder meer ongewenst moet worden geacht.

• Is de gemeente van mening dat als gevolg van de aanwezigheid van gemeentelijke riolering in het perceel de beheersmatige taken van de gemeente gevaar kunnen lopen?

ja → Geen verkoop (mogelijk wel verhuren)
nee → Verkoop mogelijk

3.7 Bodemonderzoek

De bodemkwaliteit is belangrijk bij de uitgifte van een perceel grond. Nagegaan moeten worden of eventueel sprake is van grond met een archeologische waarde, zodat bij uitgifte gebruiks-beperkingen kunnen worden opgelegd. Met behulp van het Bodeminformatiesysteem kan worden bekeken of er sprake is van verdachte locaties t.a.v. bodemverontreiniging. Indien noodzakelijk moet de verzoeker voor eigen rekening een verkennend bodemonderzoek uitvoeren.

• Is de verwachting dat er sprake is van verontreinigde grond?
• Is er sprake van archeologische verwachtingen?

Ja → Verkoop mogelijk, maar nadere bepalingen en/of acties nodig
Nee → Verkoop mogelijk

3.8 Huurders

De gemeente is niet bereid snippergroen te verkopen aan huurders van (meestal) corporatiewoningen. Dit in verband met te verwachten problemen bij wisseling van huurders. De grond kan wel gekocht worden door de eigenaar van de woning. Dit is meestal de woningcorporatie. Verhuur van snippergroen aan woninghuurders is eventueel wel mogelijk.

Is de verzoeker een woninghuurder?

Ja → Geen verkoop (mogelijk wel verkopen aan eigenaar woningen of verhuren)
Nee → Verkoop mogelijk

3.9 Nieuwe grenzen

Verkoop van het perceel mag niet leiden tot een onlogische indeling van particuliere grond. Om de zogenaamde 'vertanding' te voorkomen kan worden besloten de grond alleen te verkopen als tevens alle burens een soortgelijk perceel aankopen. Op deze manier ontstaan er geen scheve kadastrale grenzen. De mogelijkheden tot verhuur worden bij de overweging betrokken.

Groenstroken worden in beginsel in zijn geheel verkocht. Alleen als gedeeltelijke verkoop tevens in het belang van de gemeente is, kan er een gedeelte van een groenstrook worden verkocht. Een eventuele herinrichting van de openbare ruimte die na verkoop overblijft, zoals het aanhelen van het trottoir, graafwerkzaamheden enzovoort, worden door of in opdracht van de gemeente uitgevoerd, op kosten van de verzoeker.

- Leidt verkoop of verhuur tot een onlogische indeling van particulier eigendom?
- Kan slechts een gedeelte van de groenstrook worden verkocht?

Ja → Geen verkoop (eventueel verhuren of overeenstemming met aanwonenden vinden)
Nee → Verkoop mogelijk

Hoofdstuk 4 Verkoop, verhuur en bruikleen

Een duidelijke wijze van afstoten is nodig voor eenduidig beleid en beperking van de administratieve lasten. Uitgangspunt is dan ook verkoop. Als dit niet mogelijk is kan de gemeente kiezen voor verhuur. Dit doet zij bijvoorbeeld wanneer verleggingskosten van kabels of leidingen te hoog zijn of wanneer kabel- of leidingmaatschappijen geen medewerking verlenen aan het vestigen van een recht van opstal. Verhuur leidt tot een toename van administratieve lasten. Daarom wordt een minimum huurprijs vastgesteld.

De gemeente opteert voor verkoop als de contractant van de gemeente een woning in eigendom heeft danwel gebruikt op basis van een beperkt zakelijk recht (erfpacht, opstal).

Mondelinge ingebruikneming, het uitgeven in erfpacht of andere vormen van gebruik zijn niet (meer) mogelijk. In uiterste gevallen, waarbij geen overeenstemming kan worden bereikt over verkoop of verhuur, kan worden overwogen over te gaan tot ingebruikneming. Hierdoor wordt eventuele verjaring gestuit (zie ook paragraaf 5.2).

4.1 De invloed van het Didam-arrest op de uitgifte van snippergroen

In het Didam-arrest van 21 november 2021 oordeelde de Hoge Raad dat één-op-één uitgifte van gemeenteground niet zonder meer mogelijk is. De gemeente moet bij privaatrechtelijke handelingen ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen, wat betekent dat steeds gekeken moet worden of sprake is van één serieuze gegadigden of meerdere serieuze gegadigden.

Eén serieuze gegadigde

Bij snippergroen is in de meeste gevallen spraken van slechts één serieuze gegadigde die voor aankoop of huur in aanmerking komt. Uitgifte is volgens deze nota alleen mogelijk wanneer de strook snippergroen grenst aan een bebouwd perceel (vaak het perceel van de aanvrager).

Indien blijkt dat er maar één serieuze gegadigde is voor het aankopen of huren van het snippergroen, dan hoeft de voorgenomen één-op-één uitgifte alleen gepubliceerd te worden in het gemeenteblad (www.overheid.nl). In de publicatie wordt een beknopte motivering gegeven voor de uitgifte met een verwijzing naar deze nota. Wanneer de publicatietermijn van twintig kalenderdagen is verstreken zonder dat andere gegadigden zich hebben gemeld, kan het snippergroen worden uitgegeven.

Meerdere serieuze gegadigden

Wanneer naar verwachting meerdere serieuze gegadigden zijn, dan wordt de aanvrager verzocht om bij de andere gegadigde(n) een verklaring op te vragen waarin de andere gegadigde(n) aangeeft/ aangeven geen interesse te hebben in de grond. Mocht(en) deze andere gegadigde(n) dit niet willen afgeven, dan zal de gemeente de aanvrager verzoeken om samen met de andere gegadigde(n) een verdeelplan op te stellen. Het verdeelplan omvat een voorstel voor de verdeling van de groenstrook tussen de aanvrager en de andere gegadigde(n). De gemeente beoordeelt het verdeelplan. Het staat de gemeente vrij om het verdeelplan af te wijzen.

Als de aanvrager van de andere gegadigde(n) een verklaring van geen interesse heeft ontvangen of als de gemeente een verdeelplan ontvangt waarmee zij kan instemmen, dan kan de grond alsnog één-op-één uitgegeven worden.

Mocht geen overeenstemming worden bereikt, dan wordt de groenstrook niet uitgegeven.

4.2 Verkoop van grond

Elk verzoek wordt getoetst aan criteria zoals vastgelegd in de nota. Wordt positief besloten op het verzoek dan kan een aanbieding volgen in de vorm van een koopovereenkomst.

In de koopovereenkomst worden de bijzondere voorwaarden en bedingen opgenomen waartegen de verkoop kan plaatsvinden. Wanneer er kabels en leidingen van nutsbedrijven liggen in de te verkopen grond dat zijn de door de nutsbedrijven gestelde voorwaarden onderdeel van de koopovereenkomst. De gemeente kan kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen opleggen, eventueel een boetebeding. Opvolgende kopers moeten deze voorwaarden nakomen.

Bij de verkoop van een perceel snippergroen komen alle bijkomende kosten voor rekening van de koper. Dit zijn bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting, de kosten van de notariële akte en het kadastrale recht. Ook de kosten voor het vestigen van een erfdienstbaarheid komen voor rekening van de koper. Om deze reden mag de koper zelf een notaris voordragen.

Kosten van een eventueel bodemonderzoek of andere niet-reguliere kosten komen ook voor rekening van koper.

De gemeente draagt de grond over in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van ondertekenen van de koopovereenkomst, met alle rechten en verplichtingen. Als de koper het verkochte al in gebruik heeft door middel van een huur- of gebruiksovereenkomst, dan wordt deze overeenkomst beëindigd op datum van de notariële overdracht.

Uitmeting vindt in principe plaats door de gemeente (op basis van machtiging Kadaster). Indien koper nader onderzoek ter plaatse en/of nadere meting door het Kadaster wenst dan dient hij dit rechtstreeks en voor eigen rekening met het Kadaster te regelen. Als het verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals in de koopovereenkomst is vermeld, leidt dit niet tot verandering, ontbinding of vernietiging van de overeenkomst. Wel vindt er een verrekening plaats van de overeengekomen koopsom per vierkante meter, voor zover het verschil groter is dan 5% (over- of ondermaat). De verrekening over het gehele verschil vindt plaats binnen één jaar nadat het resultaat van de kadastrale uitmeting bij partijen bekend is. Koper dient hiertoe een verzoek in te dienen. Over de bijkomende kosten o.a. kadastralkosten, notariskosten en overdrachtsbelasting vindt geen verrekening plaats. Bij verrekening geen wordt geen rente berekend, tenzij anders overeengekomen.

4.3 Functie

De meeste percelen snippergroen die worden verkocht hebben de functie 'groen', 'groenvoorziening' of 'verkeer'. Kopers trekken het gekochte meestal bij hun tuin. Het gevolg is dat de werkelijke situatie niet meer met het omgevingsplan overeenstemt. Het is niet zinvol om bij elke verkoop een herziening van het omgevingsplan door te voeren. Daarom vindt aanpassing van de functie plaats bij een herziening van het omgevingsplan.

4.4 Verhuur van grond

Huurtermijn en verlenging

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een huurtermijn van vijf jaar met een wederzijdse tussen-tijdse, schriftelijke opzegtermijn van drie maanden voor beide partijen, tenzij anders met huurder is overeengekomen. Heeft de huurder niet uiterlijk één maand voor het verstrijken van de huurtermijn de huur schriftelijk opgezegd dan wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd telkens voor een periode van een jaar. In dat geval bedraagt de wederzijdse schriftelijke opzegtermijn één maand.

Beëindiging

Is de huurder geen bewoner of eigenaar meer van de aangrenzende woning dan eindigt de verhuur van rechtswege (opzegging dient wel plaats te vinden). De nieuwe bewoner moet een verzoek bij de gemeente indienen tot het mogen huren van de grond. Dit verzoek wordt getoetst aan het dan geldende beleid. Bij beëindiging van een huurovereenkomst door huurder dient het perceel grond door, en op kosten van de gebruiker/huurder, te worden ontruimd en ook leeg gehouden. Minimaal vier weken voor de oplevering van de grond moet de huurder een afspraak maken met de gemeente voor inspectie.

Bebouwing, stalling

Op van de gemeente gehuurde grond mag huurder geen uitritten, hekwerken en/of bouwwerken op-richten of opgericht houden tenzij het vergunningsvrije activiteiten betreft. De publiekrechtelijke bepa-lingen zijn hier van toepassing. Alle (onderhoud)kosten die verband houden met bovengenoemde komen voor rekening van de huurder. Huurder mag het gehuurde niet gebruiken als stalling of parkeerplaats of voor het opslaan van materialen, enzovoort.

Erfafscheidingen bij verhuur

Aangezien bij verhuur de gemeente eigenaar van de grond blijft kunnen er, indien gewenst, voorwaarden worden gesteld aan de hoogte en de kwaliteit van aan te brengen schuttingen of heggen. Bij een erfaf-scheiding grenzend aan het openbare gebied is het vaak wenselijk een groene afscherming te realiseren.

Verhuur voor commercieel gebruik

Verhuur voor commercieel gebruik van gemeentegrond komt weinig voor. Aangezien dit per situatie kan verschillen vraagt dit om maatwerk. De uitgifte van grond wordt getoetst aan de criteria van deze nota.

4.5 Ingebruikgeving

Indien volgens de gemeente verkoop of verhuur niet wenselijk is, kan grond eventueel in gebruik worden gegeven. Dit gebeurt alleen in uitzonderlijke situaties wanneer het perceel hiervoor geschikt is. Dit is bijvoorbeeld het geval bij kleine percelen (minder dan 3 vierkante meter) waarbij ingebruikneming een dusdanige onderhoudsbesparing oplevert, dat het opstellen van een ingebruikneming overeenkomst wenselijk is, bijvoorbeeld perceeltjes groen gelegen aan een weg.

Ingebruikneming vindt plaats voor een periode van 5 jaar. De overeenkomst kan na het verstrijken van deze periode op verzoek van de gebruiker en met wederzijds goedvinden worden verlengd onder nader overeen te komen voorwaarden.

Hoofdstuk 5 Onrechtmatig gebruik gemeentegrond

5.1 Ingebruikname openbaar groen

Op verschillende locaties in de gemeente wordt onrechtmatig gebruik gemaakt van gemeentegrond. Het gaat hier om situaties waarin burgers delen van het openbaar groen, grenzend aan hun tuin, in gebruik nemen en het inrichten als privé-tuin. De gemeente kan hier last van hebben ten tijde van werkzaamheden of bij het verkopen van gemeentegrond. Illegaal gebruik leidt verder tot de volgende problemen:

- het onderhoud van gemeentelijke groenvoorzieningen wordt bemoeilijkt doordat niet meer duidelijk is wat wel en wat niet onderhouden moet worden;
- de stedenbouwkundige eenheid kan in gevaar komen, onder meer doordat een gebied, dat bedoeld was als openbare ruimte, maar gaat ogen als een particuliere tuin;
- het ontbreken van een gestructureerde aanpak leidt tot rechtsongelijkheid: degenen die zo brutaal zijn om zich een stukje openbaar groen toe te eigenen vergroten hun tuin ten koste van de gemeenschap.
- het signaleren van onrechtmatig in gebruik genomen groen door handhaving is een tijdrovende bezigheid;
- gebruikers beroepen zich op verjaring;
- de gebruiker weigert te kopen (indien toegestaan) en ontruimt het perceel niet.

Het signaleren van onrechtmatige ingebruikname van groen kan gesignaleerd worden door medewerkers van de gemeente die buiten werken. Tijdens hun werkzaamheden zien zij soms dat grond mogelijk onrechtmatig in gebruik is genomen. Onrechtmatig gebruik kan ook worden geconstateerd na onderzoek van luchtfoto's e.d. Vervolgens wordt uitgezocht welke status de grond heeft, of er sprake is van eigendom en welk gebruik volgens het omgevingsplan is toegestaan. Indien blijkt dat de grond gemeentelijk eigendom is, dient een keuze te worden gemaakt over het verder te volgen traject.

Bij onrechtmatig in gebruik genomen gronden bestaan er drie mogelijkheden:

1. Verkoop (eventueel bruikleen of verhuur);
2. Verjaring;
3. Handhaving.

De procedure voor verkoop is uitgewerkt in hoofdstuk 3 en 4. Hieronder wordt verder ingegaan op verjaring en handhaving.

Onderstaande uitwerking is een model hoe om te gaan met onrechtmatig in gebruik genomen gronden, echter voor de naleving hiervan zijn middelen nodig. Indien hiervoor geen middelen beschikbaar worden gesteld, zal de handhaving niet of slechts incidenteel plaatsvinden. Bij het ter beschikking stellen van middelen voor handhaving van onrechtmatig in gebruik genomen gronden, kan bijvoorbeeld deze handhaving per wijk aangepakt worden.

5.2 Verjaring

Voordat eventueel tot handhaving wordt overgegaan, moet de gemeente nagaan hoe lang de onrechtmatige ingebruikname al duurt. Van verjaring is sprake als aangetoond kan worden dat 20 jaar de feitelijke macht over een perceel grond is uitgeoefend. Er is pas sprake van uitoefening van feitelijke macht indien het te beschouwen is als het houden van het perceel voor zichzelf. Daarnaast moet de machtsuitoefening zodanig zijn dat naar verkeersopvattingen de oorspronkelijk bezitter niet meer als zodanig kan worden beschouwd. Het enkel onderhouden van een stuk grond is niet voldoende om naar verkeersopvatting het bezit van een stuk grond te verkrijgen. Het planten van struiken, verwijderen van andere begroeiing, het plaatsen van een tuinhuisje of een erfafscheiding zal met zich meebrengen dat het bezit van de grond naar verkeersopvatting door middel van inbezitneming verkregen wordt. Als deze periode aantoonbaar langer is dan 20 jaar kan de gebruiker mogelijk een beroep doen op verjaring.

Verjaring treedt pas op als de gebruiker zich hierop beroept en kan aantonen dat de situatie al (minimaal) 20 jaar voortduurt. Verjaring wordt niet ambtshalve toegepast door de rechter. Het staat de gemeente dan ook vrij om een aanbieding te doen aan de bezitter om het stuk grond te kopen. De termijn van twintig jaar is gebaseerd op de termijn die betrekking heeft op bevrijdende verjaring. Het Burgerlijk Wetboek kent twee verschillende vormen van verjaring, te weten:

1. Verkrijgende verjaring (acquisitieve verjaring)
2. Bevrijdende verjaring (extinctieve verjaring)

Ad 1. Van verkrijgende verjaring is sprake wanneer een bezitter van een bepaald goed door het verlopen van een bepaalde periode rechthebbende van datzelfde goed wordt.

De verjaringstermijn voor grond is gesteld op 10 jaar. Voorwaarde voor verkrijgende verjaring is dat de bezitter van het goed te goeder trouw is en het bezit dient onafgebroken te zijn. Een bezitter is te goeder trouw indien hij zich als rechthebbende beschouwt en zich ook redelijkerwijs als zodanig mag

beschouwen. Voor goede trouw is noodzakelijk dat voldoende zorg is betracht om een onjuiste voorstelling van zaken te voorkomen. Omdat uit de kadastrale gegevens blijkt dat de gemeente rechthebbende van de grond is, zal een beroep op bezit te goeder trouw niet snel slagen.

Ad. 2. Van bevrijdende verjaring is sprake wanneer een rechtsvordering die aan iemand toekomt door middel van tijdsverloop tenietgaat. Met andere woorden: de rechthebbende kan geen rechtsvordering tot opeising van zijn eigendom meer instellen.

De verjaringstermijn voor onroerende zaken is gesteld op 20 jaar. Ook een bezitter niet te goeder trouw wordt na het verstrijken van 20 jaar rechthebbende van het goed. Als voorwaarde wordt gesteld dat men het bezit van het goed heeft. Bezit betekent dat men het goed houdt voor zichzelf. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat bezit wordt verkregen door inbezitneming, door overdracht of door opvolging onder algemene titel (erfopvolging e.d.). Voor bezit op grond van inbezitneming is vereist dat men de feitelijke macht over het goed heeft. Deze feitelijke macht moet zodanig zijn dat het te beschouwen is als het houden van het goed voor zichzelf. Daarnaast moet de machtsuitoefening over het goed zodanig zijn dat naar verkeersopvattingen de oorspronkelijk bezitter niet meer als zodanig kan worden beschouwd. Anders dan bij verkrijgende verjaring is het niet nodig dat het bezit van het goed onafgebroken is. Het spreekt voor zich dat een verjaring wordt gestuit, indien de bezitter vrijwillig de zaak teruggeeft aan de rechthebbende (zie voor onvrijwillig bezitsverlies hierna).

Geeft de bezitter de zaak aan een ander dan de rechthebbende, dan loopt de verjaring door ten gunste van die ander, mits deze te goeder trouw is. Voor de verjaring worden de termijnen van verschillende bezitters hij elkaar opgeteld, een en ander conform het bepaalde in artikel 3:102 BW. In een dergelijk geval is sprake van een opvolging in het bezit onder een andere dan algemene titel.

Stuiting van de verjaring

De verjaringstermijn van 20 jaar kan worden gestuit door middel van een aanmaning of mededeling en door middel van erkenning.

- Er bestaan weinig eisen aan de aanmaning en de mededeling. Zij moeten slechts schriftelijk worden gedaan, een brief is al voldoende. Wel moet binnen zes maanden na de aanmaning of de mededeling een stuitinghandeling volgen. Met andere woorden: binnen 6 maanden na verzending van de aanmaning/mededeling moet een eis of een andere daad tot rechtsvervolgning worden ingesteld.
- Van erkenning is sprake wanneer de gebruiker van de grond erkent dat niet hij, maar de gemeente rechthebbende van de grond is. Het is niet noodzakelijk dat de erkenning expliciet gebeurt. Elke handeling of gedraging waaruit dit blijkt stuit de verjaring. Zo stuit ook het aanbod tot koop van de grond de verjaring. Na een stuiting waarbij geen vervolgactie plaatsvindt, gaat een nieuwe verjaringstermijn lopen. Deze is gelijk aan de oorspronkelijke, met een maximum van 5 jaar, tenzij deze op een eerder tijdstip verstrijkt. Het is dus zaak om na de stuiting van de verjaringstermijn een vervolgactie te ondernemen, met andere woorden: handhaven.

Geen/niet tijdige stuiting van de termijn

De bezitter kan na 20 jaar eigenaar worden als de verjaringstermijn niet tijdig is gestuit. Het eigendom van snippergroen wordt verkregen door degene die op het moment van verjaring bezitter is van het goed, ongeacht of hij bezitter te goeder trouw is. Hierop zal dan wel een beroep moeten worden gedaan en de termijn moet aangetoond kunnen worden. Uit dit artikel blijkt verder dat de verjaringstermijn blijft doorlopen, ook in geval van rechtsopvolging onder bijzondere titel (bijv. koop). De bezitter wordt dus rechthebbende ongeacht de duur van zijn bezit. Echter, er moet wel een akte van verjaring worden gemaakt en inschrijving bij het Kadaster moet volgen (op kosten van inwoner), voordat sprake is van rechtmatig bezit/eigendom. Als de gebruiker kan aantonen dat het gebruik rechtmatig is – door middel van een controleerbare toezegging of een overeenkomst – zal de gemeente niet handhaven.

5.3 Handhaving

Om te voorkomen dat de gemeente gronden door verjaring kwijtraakt kan de gemeente handhaven. De gemeente schrijft gebruikers dan aan met de eis om hun erf tot de kadastrale grenzen terug te brengen.

Als het onrechtmatig in gebruik genomen stuk grond op basis van de toetsingscriteria niet verkocht mag worden en het stuk grond is minder dan 20 jaar in gebruik, dan zal de lopende verjaring moeten worden gestuit door middel van handhaving. Het doel van handhaven is dat het in gebruik genomen perceel weer ter vrije beschikking aan de gemeente wordt gesteld. Het ontruimen van het perceel kan

plaatsvinden door de betrokkene zelf (vrijwillig of na een rechterlijke uitspraak) of, als de gemeente over een rechterlijke machtiging beschikt, door de gemeentelijke onderhoudsdienst.

In het gunstigste geval ontruimt betrokkene na een verzoek van de gemeente het perceel. Echter, het komt veel vaker voor dat er discussie gevoerd moet worden om tot ontruiming te komen. Mensen beroepen zich op al dan niet controleerbare toezeggingen of vinden dat de gemeente al zo lang niet heeft opgetreden dat zij haar rechten heeft verspeeld. Als een toezegging kan worden aangetoond moet de gemeente hiermee rekening houden. Belangrijk is te weten door welke persoon binnen de gemeente de toezegging is gedaan en of deze controleerbaar is. In dat geval kan de gemeente een bruikleenovereenkomst sluiten. Deze gaat zij aan met de gebruiker die een toezegging kan aantonen. Deze overeenkomst gaat niet over op een nieuwe eigenaar. De gemeente heeft als eigenaar het recht om de grond terug te vorderen van degene die deze in gebruik heeft genomen. Omdat het eigendom betreft is het burgerlijk recht van toepassing. De gemeente is beperkt in haar publiekrechtelijke rechtsmogelijkheden die hetzelfde resultaat tot gevolg hebben. Alleen wanneer de in gebruik genomen grond illegaal is bebouwd of wanneer de grond in strijd met de functie wordt gebruikt, kan er publiekrechtelijk worden opgetreden. Publiekrechtelijk optreden heeft de voorkeur boven privaatrechtelijk optreden. In principe mag de gemeente niet optreden tegen illegale bouw of illegaal gebruik via het privaatrecht als zij hiervoor publiekrechtelijke instrumenten kan gebruiken. Als er na het publiekrechtelijk optreden nog steeds een inbreuk bestaat op het gemeentelijk eigendomsrecht dan kan alsnog ontruiming bij de burgerlijke rechter gevorderd worden. Het is niet mogelijk om zelf tot ontruiming over te gaan. Op grond van het Burgerlijk Wetboek is rechterlijke tussenkomst nodig. De gemeente is ook bij het gebruik van privaatrechtelijk optreden gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Een zorgvuldige voorbereiding is daarom belangrijk.

Procedure bij onrechtmatige ingebruikname

Als een ingebruikname is geconstateerd bekijkt de gemeente eerst of verkoop mogelijk is. Is dat het geval dan doet zij een eenzijdige aanbieding. Als de betrokkene instemt met de verkoop dan krijgt hij/zij een koopovereenkomst ter ondertekening voorgelegd. Nadat deze overeenkomst ondertekend is ontvangen volgt de gebruikelijke eigendomsoverdracht. Is verkoop niet mogelijk (of stemt de bezitter niet in met de verkoop) dan zal de verjaringstermijn ingeschat moeten worden. Is deze inmiddels verstreken, dan wordt geadviseerd om toch een aanbieding aan de bezitter te doen. Is de verjaringstermijn nog niet verstreken, dan dient de verjaringstermijn gestuit te worden en kan handhaving plaatsvinden.

Bestuursrechtelijk

Bij toepassing van het bestuursrechtelijke instrument zal eerst beoordeeld moeten worden of er sprake is van gebruik in strijd met het omgevingsplan of van illegale bebouwing. Is dat het geval dan moet de gemeente bestuursrechtelijk handhaven. Dit heeft als voordeel dat een eventuele gerechtelijke procedure minder geld kost, omdat hiervoor geen advocaat hoeft te worden ingeschakeld. Is er geen mogelijkheid om bestuursrechtelijk te handhaven dan moet de gemeente proberen via privaatrechtelijke weg de onrechtmatige ingebruikname ongedaan te maken. In de meeste gevallen van illegale ingebruikname zal geen sprake zijn van strijd met het omgevingsplan.

Privaatrechtelijk

Allereerst wordt een brief verstuurd waarbij de bezitter de kans krijgt om het perceel zoveel mogelijk in de oude toestand terug te brengen en de bezitter eventueel de mogelijkheid heeft om zijn visie kenbaar te maken. Reageert zij niet op deze brief dan volgt een tweede (aangetekende) brief. In deze brief wordt nogmaals een termijn gegund, met de melding dat na verstrijken van deze termijn een advocaat opdracht krijgt een dagvaarding uit te brengen. Daarna volgt dagvaarding als de grond na de tweede gestelde termijn niet is ontruimd. Bij de burgerlijke rechter zal gevorderd worden de betrokkene te veroordelen tot het verwijderen en verwijderd houden van zijn zaken van de gemeentegrond en het herstel van de grond in oude toestand. Daarnaast zal een veroordeling in de proceskosten worden gevorderd. Om te voorkomen dat het vonnis niet uitgevoerd wordt, kan worden gekozen uit twee mogelijkheden:

- Vorderen dat de veroordeling om de grond te ontruimen en ontruimd te houden, op straffe van een dwangsom; of
- Vorderen om de gemeente te machtigen op kosten van de gedagvaarde de gemeentegrond te ontruimen, in het geval de gedagvaarde niet aan het vonnis voldoet.

Het vorderen van een machtiging kan ertoe leiden dat de betrokkene de grond niet ontruimt, maar wacht totdat de gemeente de grond ontruimt. De voorkeur gaat dan ook uit naar optie 1. Bovendien zal de dreiging van een dwangsom een extra impuls geven om aan het vonnis te voldoen.

In alle gevallen komen de kosten voor de ontruiming en herstel in de oorspronkelijke toestand voor rekening van degene die het perceel in gebruik nam. Daarnaast wordt de verantwoordelijkheid voor bodemverontreiniging en overige schade(n) gelegd bij degene die het perceel in gebruik nam, ongeacht of ontruiming via de rechter of na overleg volgt.

Hoofdstuk 6 Grondprijzen

6.1 Koopprijs snippergroen

In de afgelopen periode was de algemene prijs voor snippergroen vastgesteld op € 77,- per m².

Bij het vaststellen van de koopprijs is rekening gehouden met de huidige economische situatie. Op grond hiervan wordt de koopprijs ongewijzigd vastgesteld op:

Soort groenstrook	Prijs per vierkante meter
Groenstroken zonder bebouwingsmogelijkheden	€ 77,-
Voor groenstroken met minimaal 25% toename van de perceel grootte en met maximaal groot 200 m ² , vrij uitzicht, bebouwingsmogelijkheden (anders dan woningbouw) en het creëren van ontsluitingsmogelijkheden	€ 110,-
Voor groenstroken waardoor als gevolg van verkoop koper een kavel aan open vaarwater verkrijgt	€ 154,-
Groenpercelen waarop woningbouw mogelijk is.	€ 176,-

Genoemde prijzen zijn kosten koper. Het college past de koopprijs jaarlijks aan volgens het CPI indexcijfer 'Alle Huishoudens van het CBS'

Taxatie

Bij verkoop van snippergroen waarbij de kavelomvang met minimaal 35% of met meer dan 200 m² toeneemt, wordt het perceel grond getaxeerd en vervolgens tegen de getaxeerde waarde verkocht. De kaveltaxatie van het te verkopen snippergroen wordt gedaan door een NRV taxateur. Hiervoor is gekozen wegens de te verwachten onevenredig stijgende meerwaarde van het oorspronkelijke perceel, door de toevoeging van de te kopen grond. De kosten voor de taxatie komen voor rekening van gemeente. Indien niet tot aankoop over wordt gegaan komen kosten voor rekening van gegadigde. Gegadigden moeten dit vóór de taxatie schriftelijk bevestigen. Bij de kaveltaxatie wordt gekeken naar de waarde van de te verkopen grond en naar de waardevermeerdering van het gehele perceel (inclusief het gebouwde gedeelte). Hieruit wordt een prijs per vierkante meter vastgesteld.

Kosten verkoop

Alle bijkomende kosten, zoals de notaris- en kadasterkosten, de overdrachtsbelasting en de eventuele kosten van werkzaamheden in of aan de grond of het omleggen van kabels en/of leidingen, komen voor rekening van de verzoeker.

Overgangsregeling koop

Het beleid geldt per 19 juni 2024 en alleen voor nieuwe koopovereenkomsten. Een overgangsregeling om toe te groeien naar de nieuwe huurprijs is daarom niet nodig.

Verzoeken tot aankoop van een perceel grond die zijn ingediend voordat de Nota Uitgifte Snippergroen 2024-2028 is vastgesteld vallen onder het uitgifte- en prijsbeleid zoals beschreven in de Nota Uitgifte Snippergroen 2015-2019.

6.2 Huurprijs snippergroen

Evaluatie huidige huurprijs

In de afgelopen periode was de huurprijs voor snippergroen vastgesteld op € 2,20 per m². In de afgelopen periode bleek deze prijs goed werkbaar. Ook de minimumprijs van € 50,- per jaar werkte naar alle tevredenheid. Met de vaststelling van deze nota worden de huurprijzen van snippergroen dan ook niet gewijzigd.

Het college past de huurprijs jaarlijks aan volgens het CPI indexcijfer 'Alle Huishoudens van het CBS' en rondt deze naar boven af op een veelvoud van 5 cent.

Kosten huur

Bij de verhuur van groenstroken worden administratieve kosten gemaakt. Indien deze kosten niet worden meegerekend bij het bepalen van de huurprijs, wegen de opbrengsten niet op tegen de totale kosten en tijd die bij verhuur geïnvesteerd wordt. Deze kosten worden (gedeeltelijk) doorberekend aan de huurder. De minimale huursom voor 1 jaar is daarom € 50,-, ongeacht de grootte van het gehuurde.

Overgangsregeling huur

Het beleid geldt per 19 juni 2024 en alleen voor nieuwe huurovereenkomsten. De bestaande overeenkomsten worden voortgezet op grond van het oude beleid. Een overgangsregeling om toe te groeien naar de nieuwe huurprijs is daarom niet nodig. Verzoeken tot huur van een perceel grond die zijn ingediend voordat de Nota Uitgifte Snippergroen 2024 – 2028 is vastgesteld vallen onder de voorgaande Nota Uitgifte Snippergroen 2015 - 2019.

Bijlage 1 Werkprocedure

Verkoop snippergroen op basis van verzoeken

1. Een verzoeker dient een verzoek tot aankoop of huur van snippergroen via het digitaal portaal, schriftelijk of per e-mail in. Zij richt deze aan het college van Burgemeester en Wethouders. Deze bevat:
 - a. naam en adresgegevens van de indiener van het verzoek;
 - b. datum van het verzoek;
 - c. een korte omschrijving van de plannen die de verzoeker met het beoogde stukje grond heeft;
 - d. een duidelijke (kadastrale) tekening waarop staat aangegeven op welk stukje snippergroen het verzoek betrekking heeft;
 - e. zo nodig een getekende 'verklaring van geen bezwaar' van de burens, vooral als de strook grenst aan meerdere eigendommen.
2. Onvolledige aanvragen worden niet in behandeling genomen. De aanvrager krijgt uiteraard de gelegenheid om een onvolledig verzoek tot verkoop of verhuur van snippergroen binnen twee weken aan te vullen. De gemeente behandelt eerder afgewezen verzoeken alleen zich een aantoonbare wijziging van feiten en omstandigheden heeft voorgedaan.
3. Wanneer in behandeling: inboeken in Decos Join en krijgt een zaaknummer.
4. Wordt door medewerker grondzaken, stedenbouwkundige beoordeeld.
5. Via email wordt de mening van wijkbeheer gevraagd.
6. Als verkoop aan de hand van de toetsingscriteria mogelijk is, dan een KLIC-melding aan vragen. Als verkoop niet mogelijk is maar verhuur wel, ga dan verder bij stap 5 van verhuur. Als verkoop en verhuur beiden niet mogelijk zijn, dan toetsingscriteria met motivatie naar mandataris en brief naar bewoners (wel in GEM, Decos Join en naar DIV).
7. Lijst met toetsingscriteria, KLIC-melding, concept koopovereenkomst, begeleidende brief, verkoop-tekening, eventueel met foto's naar mandataris (teamleider).
8. Na goedkeuring aanbieding verzenden.
9. Na acceptatie verkoopbesluit maken.
10. Verkoopbesluit en overeenkomst ter ondertekening naar secretaris en Burgemeester.
11. Ondertekende versie per post naar afhandelend notaris en koper en een exemplaar naar DIV.
12. Digitaal doorsturen naar financiën, belastingen, wijkbeheerder en GIS tekenaar. Achterliggende stukken in Decos Join (toetsingscriteria, KLIC-melding, verkooptekening, foto's).
13. Conceptakte ondertekend retour naar notaris (afhandelend ambtenaar mandateren).

Verkoop snippergroen op basis van handhaving

1. Overleg met teamleider en eventueel wethouder betreffende handhaving in een dorp of wijk
2. In kaart brengen van de situaties van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond.
3. Beoordelen aan de hand van tekening ter plekke en overleg met wijkbeheerder.
4. KLIC-melding uitvoeren.
5. Toetsingscriteria, het beoordelen van de uitgeefbaarheid.
6. Communicatie als het om een groter gebied gaat.
7. Eerste aanschrijvingsbrief inclusief verhuur/ verkoop/ ontruimingstekening versturen naar de gebruiker.
8. Inboeken in Decos Join en een zaaknummer genereren.
9. Indien nodig eerste en of tweede herinnering.
10. Verkoop/ huurovereenkomst inclusief tekening naar de bewoners versturen.
11. Verkoopovereenkomst en verkoopbesluit/ huurovereenkomst inclusief tekening ter ondertekening naar de Burgemeester.
12. Getekende koopovereenkomst naar bewoners, notaris en DIV. Digitaal doorsturen naar financiën, belastingen, wijkbeheerder en GIS tekenaar. Achterliggende stukken in Decos Join (toetsingscriteria, KLIC-melding, verkooptekening, foto's).
13. Conceptakte ondertekend retour naar notaris (afhandelend ambtenaar mandateren).
14. Overeenkomst in GEM zetten.

Verhuur van snippergroen

1. Een verzoeker dient een verzoek tot huur van snippergroen via het digitaal portaal, schriftelijk of per e-mail in. Zij richt deze aan het college van burgemeester en wethouders. Deze bevat:
 - a. naam en adresgegevens van de indiener van het verzoek;
 - b. datum van het verzoek;
 - c. een korte omschrijving van de plannen die de verzoeker met het beoogde stukje grond heeft;

- d. een duidelijke (kadastrale) tekening waarop staat aangegeven op welk stukje snippergroen het verzoek betrekking heeft;
 - e. zo nodig een getekende 'verklaring van geen bezwaar' van de burens, vooral als de strook grenst aan meerdere eigendommen.
2. Onvolledige aanvragen worden niet in behandeling genomen. De aanvrager krijgt uiteraard de gelegenheid om een onvolledig verzoek tot verkoop of verhuur van snippergroen binnen twee weken aan te vullen. De gemeente behandelt eerder afgewezen verzoeken alleen zich een aantoonbare wijziging van feiten en omstandigheden heeft voorgedaan.
 3. Wanneer in behandeling: inboeken in Decos Join en krijgt een zaaknummer.
 4. Wordt door medewerker grondzaken, stedenbouwkundige beoordeeld.
 5. Via email wordt de mening van wijkbeheer gevraagd.
 6. Als verhuur aan de hand van de toetsingscriteria mogelijk is, dan een KLIC-melding aan vragen.
 7. Lijst met toetsingscriteria, KLIC-melding, concept huurovereenkomst, begeleidende brief, verhuurtekening, eventueel met foto's naar mandataris (teamleider).
 8. Na goedkeuring aanbieding verzenden.
 9. Huurovereenkomst ter ondertekening naar Burgemeester.
 10. Ondertekende versie per post naar huurder en een exemplaar naar DIV.
 11. Digitaal doorsturen naar wijkbeheerder en GIS tekenaar. Achterliggende stukken in Decos Join (toetsingscriteria, KLIC-melding, verhuurtekening, foto's).
 12. Overeenkomst in GEM zetten.

Verjaring

1. Eerste aanschrijvingsbrief inclusief verhuur/ verkoop/ ontruimingstekening versturen naar de gebruiker.
2. Beroep op verjaring door bewoner.
3. Beoordelen bewijsstukken van verjaring.
4. Indien onvoldoende vragen om aanvullende bewijsstukken. Indien onvoldoende blijft handhavingstraject voortzetten.
5. Bij voldoende bewijs verjaring toekennen.
6. Volmacht in 2-voud, verklaring van verjaring + tekening in 3-voud opstellen en verzenden naar bewoners ter ondertekening.
7. Volmacht in 2-voud, verklaring van verjaring + tekening in 3-voud naar Burgemeester ter ondertekening.
8. Getekende volmacht en verklaring van verjaring + tekening naar notaris en naar DIV.
9. Kopie wijkbeheer per mail.
10. In Decos Join zetten en in GEM.

Ontruiming

1. Eerste aanschrijvingsbrief inclusief ontruimingstekening versturen naar de gebruiker. Bewoners verzoeken te ontruimen binnen 3 maanden.
2. Herinneringsbrieven versturen.
3. Eventueel beroep op verjaring behandelen.
4. Bij geen gehoor aan deze oproep, bestuursdwang met juridische ondersteuning.