

Notitie Snippergroenbeleid 2025

Aanleiding

De gemeente Maassluis streeft ernaar een aangename woonomgeving te bieden voor al haar inwoners, waarbij woongenot hoog in het vaandel staat. Openbaar groen speelt een cruciale rol in de leefbaarheid en uitstraling van de gemeente, en draagt daarmee bij aan het woongenot van de burgers. De groene openbare ruimte biedt talloze voordelen voor de inwoners van Maassluis. Recente inzichten tonen aan dat groen steeds hoger wordt gewaardeerd.

Deze notitie is opgesteld als opvolger van het beleid uit 2008 en is noodzakelijk vanwege de volgende ontwikkelingen:

1. Het Didam-arrest, dat de regels voor de uitgifte van gemeentelijke gronden heeft aangescherpt.
2. De praktijk dat bewoners van huurwoningen geen snippergroen meer kunnen huren, omdat dit relatief veel ambtenarenuren kost en opzeggingen moeizaam verlopen.
3. De bewuste keuze om de verkoop van snippergroen niet langer toe te staan.

In het verleden is gebleken dat bij huurwoningen vaker sprake is van bewonerswisselingen. Dit leidt tot extra administratieve lasten, heronderhandelingen en toezicht. Daarnaast komt het regelmatig voor dat bewoners van huurwoningen bij verhuizing de huurovereenkomst voor het snippergroen niet opzeggen. Om deze redenen kiest de gemeente ervoor om het nieuwe snippergroenbeleid te vereenvoudigen.

Vanuit de landelijke overheid zijn er diverse opgaven die de gemeente in het groen moet aanpakken, zoals klimaatgerelateerde uitdagingen. Groen draagt zowel bewust als onbewust bij aan een prettige leefomgeving en heeft positieve effecten op gezondheid, veiligheid, ontspanning, sociale cohesie, spelen, vastgoedwaarde, recreatie, en sport. Daarnaast filtert groen ongewenste uitzichten en levert het ecosysteemdiensten zoals waterverdamping, hemelwaterbuffering, omgevingskoeling, verdrogingspreventie, fijnstofafvang, CO₂-opslag, geluidsreductie, voedselvoorziening voor dieren, schuil- en nestgelegenheden, bodemgezondheid, voedselproductie, schoon drinkwater, grondstoffen, en plaagonderdrukking. Groen heeft ook educatieve, erfgoed- en symbolische waarden, zoals geboortebomen.

Bij de ontwikkeling van woongebieden wordt daarom gestreefd naar een ruime opzet met openbaar groen. Echter, na ingebruikname en jarenlange benutting van deze gebieden kunnen verschuivingen optreden in de functies ten opzichte van de oorspronkelijke opzet. Dit kan leiden tot de wens om de verdeling tussen openbaar groen en particulier gebied aan te passen. Het uitgangspunt hierbij is een goed evenwicht tussen openbaar groen en particulier gebied.

Wat is snippergroen?

Snippergroen betreft kleine stukjes onverharde grond die grenzen aan particulier terrein en door hun karakter en ligging, op dit moment en in de toekomst, geen significante rol spelen in de ruimtelijke ordening van een gebied. Dit zijn in de praktijk vaak percelen tot 100 m². Het is aan de gemeente om te bepalen of het betreffende stuk grond een significante rol speelt in de ruimtelijke ordening. Deze beoordeling wordt gemaakt op basis van vastgestelde criteria en beleidskaders, en is bindend.

Geen verkoop van snippergroen meer

De gemeente heeft de bewuste keuze gemaakt geen snippergroen meer te verkopen, omdat zij het eigendom over haar gronden om diverse redenen wil behouden. Eigendomsverlies kan bijvoorbeeld toekomstige ontwikkelingen belemmeren of problemen veroorzaken bij werkzaamheden aan kabels, leidingen en riolering. Er zijn geen uitzonderingen op dit beleid. Wel is er een alternatief: een huurovereenkomst.

Ook bij een huurovereenkomst zijn er uitgiftecriteria en voorwaarden verbonden. Zo mag het stuk grond geen kabels- en leidingenstrook zijn en mag het niet bebouwd of verhard worden. Daarnaast kunnen in bepaalde gevallen extra voorwaarden worden opgenomen in de huurovereenkomst, afhankelijk van het karakter en de ligging van het snippergroen.

Uitgiftecriteria snippergroen

Aanvragen voor uitgifte van snippergroen in de vorm van huur worden op de volgende, algemene punten getoetst:

- a) U bent eigenaar en bewoner van de naastgelegen koopwoning.

- b) Het snippergroen maakt geen onderdeel uit van het groene raamwerk en glas en lood.
- c) Er mogen geen bomen aanwezig zijn.
- d) Het groen mag geen ecologische waarde bezitten.
- e) Het groen heeft geen functie voor de afwatering in de wijk.
- f) Er mogen geen kabels, leidingen of rioleringen in de grond aanwezig zijn (uitgezonderd huisaansluitingen). Het betreft tevens geen toekomstige kabels- en leidingenstrook.
- g) De grond mag voor de gemeente in de toekomst niet voor andere doeleinden nodig kunnen zijn, zoals het verbreden van een fietspad of het aanleggen van een wadi.
- h) Een doorgaande openbare ruimte mag niet versmald worden.
- i) Het snippergroen moet na verhuur een aaneengesloten geheel vormen met het perceel waar de woning op staat.
- j) Door de verhuur mogen er geen nieuwe snippers groen ontstaan. Indien het groen aan meer percelen grenst, zal pas tot verhuur worden overgegaan indien wordt voldaan aan het gestelde bij punt i.
- k) Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte mag door de verhuur niet belemmerd worden.
- l) Er moet duidelijkheid zijn over de bodemkwaliteit en deze kwaliteit moet voldoende zijn voor gebruik als tuingrond. De gemeente geeft hierbij aan of de bodemkwaliteit voldoende is en wat de aanvrager hierin kan verwachten.

Bovenstaande betreft een niet-limitatieve opsomming. Dit betekent dus dat er in specifieke gevallen aanvullende voorwaarden kunnen gelden. De gemeente benadrukt hierbij nogmaals de waarde van groen in de wijk, zoals beschreven in de aanleiding van dit beleid.

Verhuurprijs snippergroen

De verhuurprijs wordt als volgt bepaald:

Jaarlijks 2,5 % over de grondwaarde van € 328,28 (prijsspeil 2025) per m².
Er geldt een minimumbedrag van € 50, – per jaar, ongeacht de omvang van het snippergroen.

De jaarlijkse indexering vindt plaats op basis van de Consumentenprijsindex alle huishoudens (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Rekenvoorbeeld: stel dat het snippergroen 10 m² beslaat. Berekening zonder minimum: € 328,28 × 10 × 2,5 % = € 82,07 per jaar Omdat dit bedrag hoger is dan het minimum, bedraagt de jaarlijkse huurprijs in dit voorbeeld € 82,07 (exclusief jaarlijkse indexering).

Bij een kleinere oppervlakte (bijvoorbeeld 5 m²) zou de berekening uitkomen op € 328,28 × 5 × 2,5 % = € 41,04. In dat geval is het minimumbedrag van € 50, – per jaar van toepassing (exclusief jaarlijkse indexering).

Voorwaarden voor huren snippergroen

Bij het aangaan van de huurovereenkomst aanvaardt de huurder het gehuurde in de staat waarin het zich bevindt. Het gehuurde mag uitsluitend als tuin worden gebruikt en dient in nette staat te worden onderhouden. De huurder is verantwoordelijk voor alle onderhoud aan het gehuurde, zowel groot als klein, en moet dit tijdig uitvoeren om overlast of gevaar voor de omgeving te voorkomen.

Beplantingen of hagen aan de zijde van een voetpad, rijbaan of brandgang mogen niet uitsteken of overhangen. Eventuele bestaande heesterbeplanting mag indien nodig worden verwijderd.

In het gehuurde mag geen vijver of zitkuil worden gegraven of aangebracht. Er mogen geen gebouwen of bouwwerken, waaronder bielenconstructies, worden opgericht. Het verlenen van een omgevingsvergunning wordt niet beschouwd als toestemming van de gemeente voor het grondgebruik op deze wijze. Eveneens mag zonder toestemming van de verhuurder geen parkeerplaats of uitrit worden aangelegd. Dergelijke verzoeken worden in principe afgewezen, aangezien het huren een tijdelijk karakter heeft en het groen zijn groene functie moet behouden. Zoals eerder vermeld, mag snippergroen niet worden bebouwd of verhard. Daarnaast is onderverhuur van het gehuurde niet toegestaan. Dit beleid is opgesteld om ervoor te zorgen dat het snippergroen op een verantwoorde en duurzame manier wordt beheerd en gebruikt. Bij beëindiging van de overeenkomst dient het snippergroen in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht.

Didam-arrest

Bij de uitgifte van onroerende zaken moet de gemeente geïnteresseerden de kans geven om mee te dingen als er meerdere gegadigden zijn. Dit geldt ook als verwacht wordt dat er meerdere gegadigden zullen zijn. De onroerende zaak moet dan openbaar gepubliceerd worden en de gebruiker wordt geselecteerd op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Openbare uitgifte en selectie kunnen achterwege blijven als vaststaat of aangenomen mag worden dat slechts één partij in aanmerking komt (1:1 uitgifte). In dat geval moet de voorgenomen uitgifte gemotiveerd bekend worden gemaakt. Deze regel is gebaseerd op het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021.

Als de gemeente van mening is dat er sprake is van een uitzonderingsgeval, zal het voornemen tot het aangaan van een snippergroen verhuurovereenkomst gemotiveerd worden gepubliceerd via het gemeenteblad van Maassluis op www.officielebekendmakingen.nl. Wie het niet eens is met dit voornemen, kan binnen 15 werkdagen na publicatie een kort geding aanspannen bij de rechtbank Rotterdam. Pas na het verstrijken van de termijn van 15 werkdagen en alleen als er geen bezwaren zijn binnengekomen, kan de huurovereenkomst worden gesloten.

Proces aanvraag verhuur snippergroen

Een aanvraag voor het huren van snippergroen kan worden ingediend via de volgende website: <https://www.maassluis.nl/onroerend-goed-van-gemeente-kopen-huren-of-pachten>. Op deze website kunt u het aanvraagformulier invullen. Dit formulier komt direct bij de juiste medewerker terecht, namelijk de jurist grondzaken. De jurist grondzaken neemt vervolgens contact met u op om de mogelijkheden voor de verhuur van het gewenste stuk grond te bespreken.

De gemeente stelt een locatietekening op en uw aanvraag wordt intern besproken door diverse medewerkers, zoals de beheerder Kabels en Leidingen en de beheerder Groen. Alle betrokken medewerkers moeten akkoord gaan met de verhuur; één afwijzing betekent een definitieve afwijzing van de aanvraag.

Bij akkoord van alle betrokken medewerkers wordt een Didam-publicatie geplaatst in het gemeenteblad. Pas na het verstrijken van de termijn van 15 werkdagen en alleen als er geen bezwaren zijn binnengekomen, kan de huurovereenkomst worden gesloten.

Contactpersoon snippergroen

Bij vragen over dit beleid of over snippergroen in het algemeen, kunt u contact opnemen met de jurist grondzaken van de gemeente.

Vastgesteld d.d. 4 november 2025