

Beleidsnota snippergroen
Gemeente Krimpenerwaard 2019

Beleidsnota snippergroen Gemeente Krimpenerwaard 2019

Gemeente Krimpenerwaard
11 december 2018

Inhoudsopgave

1. Leeswijzer
2. Samenvatting
3. Resume van de beslispunten
4. Inleiding
5. Wettelijk kader
6. Beleidskader
7. Uitgangspunten verkoop en verhuur snippergroen
8. Instrumenten
9. Prijzen en bijkomende kosten
10. Maatwerk adviezen grond in gebruik: met een overeenkomst of afspraak
11. Maatwerk adviezen grond in gebruik: niet legale situaties
12. Bijzondere gevallen
13. Slotbepalingen

1. Leeswijzer

Voor u ligt de eerste beleidsnota snippergroen in de gemeente Krimpenerwaard. Er is in de dagelijkse praktijk dringend behoefte aan eenduidigheid. Het gaat om het regelen van het gebruik van groenstroken door derden, en ook de verkoop van groenstroken (uitgifte van snippergroen).

Allereerst volgt een zeer beknopte samenvatting van de praktijk in de grondzaken. Hoofdstuk 3 geeft een resume van alle hoofdpunten van beleid (beslispunten) die deze beleidsnota bevat. De beslispunten keren terug in het raadsvoorstel dat bij deze nota hoort.

Na een korte inleiding (hoofdstuk 4) worden het wettelijk kader en een beleidskader aangereikt, gevolgd door de uitgangspunten voor verkoop en verhuur van snippergroen (hoofdstuk 7). Hierna volgt de uitwerking van de instrumenten die de gemeente ten dienste staan. Hoofdstuk 9 gaat over de tariefstructuur van verkoop en verhuur. In de hoofdstukken 10 en 11 volgen de maatwerk adviezen voor bestaande situaties. Tenslotte de noties over bijzondere gevallen en slotbepalingen.

2. Samenvatting

De gemeente krijgt regelmatig verzoeken van eigenaren tot het mogen kopen van een groenstrook grenzend aan hun woning, zogenaamd snippergroen. Er zijn ook verzoeken om grond te mogen huren of te gebruiken. Hierbij is het de vraag hoe de gemeente hierop wil reageren? In lang niet alle gevallen kan het verzoek worden ingewilligd. Een enkele keer ontvangt de gemeente een verzoek om mee te werken aan een inschrijving van verkrijging door verjaring. De verwerking van alle verzoeken moet op een uniforme wijze worden afgerond.

Tegelijkertijd: er is in de afgelopen jaren een flinke achterstand ontstaan bij de beheertaak gronden (als erfenis vanuit de voormalige gemeentes). De huurovereenkomsten en de administratie van de overeenkomsten zijn in de nieuwe gemeente nog niet op orde. Er zijn oude situaties waarbij grond in gebruik werd gegeven, zonder iets op papier vast te leggen. En er zijn vele niet legale situaties of zo men wil illegale situaties, waarbij gemeentegrond zonder toestemming in gebruik is. De gemeente moet ook in deze gevallen op een uniforme wijze onderzoek doen en handelen.

Deze beleidsnota zorgt ervoor dat de gemeente op een eenduidige en uniforme manier werkt aan het taakveld grondzaken. Voor eigenaren en huurders en hun opvolgers is duidelijk hoe het geregeld is; er is rechtszekerheid. En voor de gemeente ontstaat duidelijkheid in het dagelijks onderhoud en beheer.

3. Resume van de beslispunten

Deze beleidsnota bevat diverse hoofdlijnen van beleid of zo men wil beslispunten. De raad beslist aan de hand hiervan over hoe om te gaan met de meest voorkomende situaties (zie het bijbehorende raadsvoorstel). Hier volgt een resumé van de beslispunten uit deze nota.

Resume van de beslispunten

- a. De gemeente aanvaardt geen beroep op verkrijgende verjaring.
- b. De gemeente aanvaardt in beginsel geen beroep op bevrijdende verjaring.
- c. De gemeente is bereid om snippergroen te verkopen indien dat op grond van criteria mogelijk is.
- d. De grootte van het perceel grond is maximaal 100 m².
- e. De koopprijs van snippergroen is €160 per m² exclusief BTW kosten koper.
- f. Wanneer verkoop van snippergroen leidt tot extra bouwmogelijkheden is de koopprijs €250 per m² exclusief BTW kosten koper.
- g. Nieuwe aanvragen voor een huurovereenkomst of gebruiksovereenkomst worden afgewezen.
- h. De huurprijs van snippergroen is €4 per m² per jaar exclusief BTW en de minimum huursom is €100 per jaar exclusief BTW (het betreft het voorzetten van bestaande gevallen).
- i. De gemeente hanteert maatwerk bij bestaand gebruik van grond met een overeenkomst of afspraak.
- j. De gemeente hanteert maatwerk bij bestaande niet legale situaties (peildatum december 2018).
- k. De gemeente treedt handhavend op bij nieuwe illegale situaties (peildatum december 2018).
- l. Het college van burgemeester en wethouders kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van het algemene beleid.
- m. De gemeente is terughoudend met het instemmen met de adoptie van groen.

4. Inleiding

De gemeente krijgt regelmatig verzoeken van eigenaren tot het mogen kopen van een groenstrook grenzend aan hun woning, zogenaamd snippergroen. Er zijn ook verzoeken om grond te mogen huren of te gebruiken. Hierbij is het de vraag hoe de gemeente hierop wil reageren? In lang niet alle gevallen kan het verzoek worden ingewilligd. Een enkele keer ontvangt de gemeente een verzoek om mee te werken aan een inschrijving van verkrijging door verjaring. De verwerking van alle verzoeken moet op een uniforme wijze worden afgerond.

Er is in de afgelopen jaren een flinke achterstand ontstaan bij de beheertaak gronden (als erfenis vanuit de voormalige gemeentes). Allereerst zijn er de huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten en de administratie van de overeenkomsten zijn in de nieuwe gemeente nog niet op orde. Een ongeldige huurovereenkomst ontstaat door: het verstrijken van de looptijd van de huur, of de komst van nieuwe eigenaren of nieuwe huurders van woningen.

Er zijn oude situaties waarbij grond in gebruik werd gegeven, zonder iets op papier vast te leggen. En er zijn vele niet legale situaties of zo men wil illegale situaties, waarbij gemeentegrond zonder toestemming in gebruik is.

De gemeente moet ook in deze gevallen op een uniforme wijze onderzoek doen en handelen.

Hierbij moet worden vermeld dat de gemeente en de voormalige gemeentes nauwelijks hebben gehandhaafd op het in gebruik nemen van gemeentegrond. Omdat er geen capaciteit beschikbaar was of omdat er geen prioriteit aan is gegeven.

Het reageren op nieuwe verzoeken is uitgewerkt in hoofdstuk 8. Instrumenten.

Het reageren op bestaande situaties is uitgewerkt in hoofdstuk 10. Maatwerkadviezen (grond in gebruik met een overeenkomst of afspraak) en hoofdstuk 11. Maatwerkadviezen (niet legale situaties).

De afhandeling van grondzaken in de nieuwe gemeente Krimpenerwaard (sinds 1 januari 2015) is tot nu toe verlopen, zo als die in de betreffende voormalige gemeentes zou zijn verlopen. In enkele gevallen is aan het college van burgemeester en wethouders gevraagd om een beslissing te nemen over hoe te handelen.

De gewenste belangstelling en urgentie voor het onderwerp grondzaken blijkt ook uit regelmatige en drukbezochte bijeenkomsten van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

5. Wettelijk kader

De verkoop van snippergroen is een privaatrechtelijke handeling waartoe het college van burgemeester en wethouders bevoegd is op grond van de Gemeentewet. De gemeente handelt als rechtspersoon in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop van snippergroen is om deze reden niet vatbaar voor bezwaar en beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

De situatie is te vergelijken met het kopen van grond van de buurman. De buurman is vrij om een perceel grond wel of niet te verkopen aan een derde.

Op de gemeente rust de taak ervoor zorg te dragen dat eigendom van publiek domein niet door verjaring verloren gaat. Handhaving vindt plaats op grond van een juridisch privaatrechtelijk kader.

5.1 Juridisch privaatrechtelijk kader

De gemeente treedt in deze op als eigenaar van en rechthebbende op het perceel. De gemeente handelt in dit geval als rechtspersoon/private partij. De gemeente is als eigenaar/rechthebbende bevoegd tot het opeisen van het perceel welke door een derde zonder recht wordt gebruikt (ref. Burgerlijk Wetboek). Dit is slechts anders indien de bezitter/gebruiker een geslaagd beroep kan doen op bevrijdende verjaring.

Het stuiten van een lopende verjaring, waardoor de verjaring ophoudt te lopen, is mogelijk door een schriftelijke aanmaning of door erkenning. Indien een schriftelijke aanmaning niet leidt tot terugverkrijging van het eigendom doordat de bezitter vrijwillig diens bezit opgeeft, dan heeft deze alleen een stuitende werking indien deze binnen zes maanden wordt gevolgd door een vordering in rechte of een handeling tot verkrijging van een bindend advies.

5.2 Verjaring

De gemeente ziet er op toe dat ze aanspraak kan blijven maken op haar eigendommen, daar waar gemeentegrond of -water in gebruik is. De gemeente voorkomt hiermee zo veel mogelijk eventuele verzoeken om mee te werken aan een inschrijving van verkrijging door verjaring. Het Burgerlijk Wetboek voorziet in verkrijgende en bevrijdende verjaring.

a. Verkrijgende verjaring

Er rust een onderzoeksplicht op degene die aanspraak zou willen maken op verkrijgende verjaring. Het beroep van een verkrijger op goeder trouw wordt niet toegekend, wanneer dit is gebaseerd op onbekendheid met feiten in de kadastrale registers. Aangezien de kadastrale registers openbaar en voor iedereen toegankelijk zijn, zal een beroep op verkrijgende verjaring niet snel worden aanvaard.

b. Bevrijdende verjaring

Indien een gebruiker van gemeentegrond aanspraak wil maken op bevrijdende verjaring, zal deze hiertoe zelf een verzoek moeten indienen. Hij moet overtuigend de feiten en omstandigheden waaronder zo een beroep kan slagen kunnen aantonen. In beginsel zal een beroep op bevrijdende verjaring niet door de gemeente worden gehonoreerd.

Indien sprake is van een rechterlijke uitspraak, van een bewezen geval van bevrijdende verjaring, zal de gemeente medewerking verlenen aan de aanpassing van de eigendomstitel in het kadaster. De verkrijger zal binnen een periode van 3 maanden zorgdragen voor de juridische overdracht via de notaris. Alle kosten met betrekking tot de juridische overdracht (onder andere de kosten van notaris en kadaster) zijn voor rekening van de verkrijger.

5.3 Jurisprudentie

De gemeente informeert zich over de jurisprudentie over grondzaken. Dat kan zijn passief door kennis te nemen van rechterlijke uitspraken, of actief in een concrete situatie.

6. Beleidskader

Afbakening

Deze beleidsnota zorgt ervoor dat de gemeente op een eenduidige en uniforme manier werkt aan het taakveld grondzaken. Voor alle duidelijkheid: het gaat om het regelen van het gebruik van gemeentegrond in de openbare ruimte.

Deze nota onderscheidt zich hiermee van de Nota Grondbeleid 2017, vastgesteld door de raad op 24 oktober 2017. Die nota heeft betrekking op het grondbeleid als instrument bij het realiseren van maatschappelijke doelstellingen.

Deze nota gaat ook niet over volkstuinen en dergelijke. De gebruikers van deze gronden zijn doorgaans niet de eigenaren van aangrenzende percelen. Bij snippergroen is dat wel het geval.

Doelstelling

De aanpak van grondzaken heeft ten doel om in alle voorkomende gevallen de feitelijke en juridische situatie met elkaar in overeenstemming te brengen. De gemeente doet hiermee wat verwacht mag worden: op haar eigendommen letten. Voor eigenaren en huurders en hun opvolgers is duidelijk hoe het geregeld is; er is rechtszekerheid. En voor de gemeente ontstaat duidelijkheid in het dagelijks onderhoud en beheer.

Deze beleidsnota gaat niet in op de verschillen in beleid in de voormalige gemeentes.

De nota wil het beheer van gemeentegronden zo eenvoudig mogelijk regelen.

Hoofdpijnen

Deze beleidsnota bevat diverse hoofdpijnen van beleid (beslispunten). Een resume van de beslispunten is gegeven aan het begin van deze nota. De raad beslist aan de hand hiervan over hoe om te gaan met de meest voorkomende situaties. Een stevig draagvlak is zeker gewenst.

Vermoedelijk is er in onze gemeente werk aan de winkel op tussen de 500 en 1000 adressen. De voorstellen zijn hier en daar ingrijpend, hoewel de gemeente waar mogelijk en wenselijk coulance wil betrachten.

Coulance

Deze beleidsnota is gebouwd op de verwachting dat de gemeenteraad geen harde lijn wil, maar waar mogelijk bestaande niet legale situaties met coulance wil behandelen (bestaande gevallen, peildatum december 2018). De coulance zit hem hierin dat we proberen het niet legaal gebruik van grond alsnog te regelen op voor partijen acceptabele voorwaarden en hiermee vaart maken. Eerder dan de in gebruik zijnde gronden op te eisen. Deze nota biedt hiervoor maatwerk, waarvoor we speciaal verwijzen naar hoofdstuk 11 Maatwerk adviezen grond in gebruik: niet legale situaties.

7. Uitgangspunten verkoop en verhuur snippergroen

De gemeente beoogt een ruime mate van openbaar groen. Het afstoten van openbaar groen lijkt hiermee tegenstrijdig te zijn. Het college van burgemeester en wethouders is desondanks bereid om snippergroen aan particulieren te verkopen, indien dat op grond van criteria mogelijk is. De mogelijkheid om gemeentegrond te kopen en te verkopen, heeft betrekking op onder meer de eigendomssituatie en de aanwezigheid van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen in het perceel. 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 verzoek tot gronduitgifte maakt de gemeente een afweging tussen het individuele belang van de verzoeker en het algemene belang waarbij de ambities van de gemeente Krimpenerwaard in acht worden genomen. Het belangrijkste uitgangspunt is dat er door de verkoop van snippergroen een situatie ontstaat waarin alle betrokkenen redelijkerwijs tevreden kunnen zijn: de nieuwe eigenaar heeft een grotere tuin of een betere inrichting van zijn perceel, voor de omwonenden zijn er - naar het oordeel van de gemeente - geen ruimtelijke belemmeringen, en de gemeente hoeft zich niet meer te bekommeren om het onderhoud van de groenstrook. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de kostenbesparing op het onderhoud marginaal is.

7.1 Actieve verkoop

De gemeente zal over het algemeen *niet* actief snippergroen aanbieden. Het voorbereiden en te koop aanbieden kost veel tijd waar een relatief lage opbrengst en kostenbesparing tegenover staan. In bijzondere gevallen kan er *wel* actief snippergroen worden aangeboden. Dit kan zijn in het kader van grote onderhoudswerken, de herstructurering van het openbaar groen in een wijk of het tegengaan van niet legaal (illegaal) grondgebruik binnen de gemeente.

7.2 Verhuur

Het uitgangspunt van deze beleidsnota is verkoop van snippergroen. De gemeente wijst nieuwe verzoeken om grond te mogen huren af. Veel eigenaren en huurders nemen het gehuurde als het ware in bezit, door het aanbrengen van hagen en schuttingen. Dit resulteert in moeilijkheden bij woningverkoop en bij het komen en gaan van huurders.

8. Instrumenten

De gemeente beschikt over drie instrumenten om het gebruik van gemeentegrond te regelen:

- het maken van een koopovereenkomst;
- het maken van een huurovereenkomst;
- het maken van een gebruiksovereenkomst.

Er zijn veel situaties waar de gemeentegrond al in gebruik is zonder afspraak. De gemeente kan naast het aanbieden van een overeenkomst als hierboven, ook beslissen om de in gebruik zijnde grond op te eisen.

De instrumenten zijn afhankelijk van de situatie (een nieuw ingediend verzoek of in gebruik zijnde gemeentegrond) meer of minder gewenst.

8.1 Koopovereenkomst (nieuw verzoek)

De gemeente hanteert in deze een passief beleid. Dit houdt in dat de burger op eigen initiatief een verzoek tot aankoop kan indienen. De verkoop van snippergroen is alleen mogelijk indien aan een aantal criteria wordt voldaan, zie in bijlage 1 bij deze nota. Indien aan één of meerdere criteria niet wordt voldaan, wordt het verzoek afgewezen. De grootte van een overhoek is maximaal 100 m². De koop en verkoop van gemeentegrond heeft als voordelen dat de gebruiker over het sterkste recht beschikt (het eigendomsrecht) en dat de gemeente geen beslommingen meer heeft met het beheer.

8.2 Huurovereenkomst (nieuw verzoek)

De gemeente wijst nieuwe verzoeken om grond te mogen huren af. Het verhuren van gemeentegrond is geen kerntaak van de gemeente. Sommige huurovereenkomsten bestaan al tientallen jaren hetgeen niet de bedoeling is.

De ervaring leert dat de huurovereenkomst bepaalde verwachtingen schept (om de huurovereenkomst over te dragen aan een opvolger). Hoewel de huurovereenkomst gewoonlijk opzegbaar is door de huurder en de gemeente. En hoewel de huurovereenkomst eindigt bij het vertrek van de eigenaar of huurder op het adres.

Er zijn veel argumenten *tegen* de huurovereenkomst: het benodigde toezicht, de rompslomp van het bijhouden van mutaties en de jaarlijkse facturatie, de verrommeling van het openbaar gebied en de onduidelijkheid in het dagelijks beheer.

De huurprijs van de tuingrond is te laag om het instrument van verhuur nieuw toe te passen.

Het herstel van het openbaar gebied bij het einde van de huur en verhuur betekent in de praktijk vaak dat de gemeente de grond weer in moet richten.

De huurovereenkomst kan wel een goed instrument zijn om in bestaande gevallen het gebruik van gemeentegrond te blijven regelen.

8.3 Gebruiksovereenkomst (nieuw verzoek)

De gebruiksovereenkomst heeft grotendeels dezelfde bezwaren als een nieuwe huurovereenkomst en er staat geen geldelijke vergoeding tegenover. De gebruiksovereenkomst kan daarentegen wel een goed instrument zijn bij het bieden van maatwerk bij het oplossen van niet legale (illegale) situaties.

9. Prijzen en bijkomende kosten

Het uitgangspunt voor het bepalen van de prijs van snippergroen is de waardevermeerdering van het nieuwe gehele perceel. Alle bijkomende kosten, zoals de notariskosten en kadasterkosten en de eventuele kosten van werkzaamheden in of aan de grond of het omleggen van kabels en/of leidingen, komen voor rekening van de koper. De grootte van een overhoek is maximaal 100 m².

De koopprijs van snippergroen wordt bepaald op €160 per m² exclusief BTW kosten koper. Wanneer de verkoop van snippergroen leidt tot extra bouwmogelijkheden, wordt de prijs verhoogd tot €250 per m² exclusief BTW kosten koper. Er is sprake van extra bouwmogelijkheden wanneer door aankoop van het perceel sprake is van een vergroting van de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen die mogelijk zijn volgens het vigerende bestemmingsplan.

De huurprijs voor de huur van snippergroen bedraagt €4 per m² per jaar exclusief BTW met een minimum van €100 exclusief BTW voor de huursom per jaar.

Toelichting koopprijs

De prijs van €160 per m² voor de koop van snippergroen is een marktconforme prijs.

In de voormalige gemeentes werden prijzen aangehouden in de range van €100 tot en met €140.

In enkele naburige gemeentes is het prijspeil €150 à €160. De in de gemeente Krimpenerwaard gehouden taxaties komen vaak uit op rond de €160 per m².

Het is de bedoeling om vierjaarlijks te bezien of de koopprijs van snippergroen nog marktconform is.

De koopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met de Consumentenprijsindex voor gezinnen (CPI).

Toelichting huurprijs

De prijs van €4 voor de huur van snippergroen is een marktconforme prijs.

In enkele voormalige gemeentes bedroeg de huurprijs het historisch lage bedrag van €0,45 per m² (voorheen één gulden per m²). In een andere gemeente was de huurprijs reeds €3 per m².

Er zijn taxaties bekend tot een bedrag van €4 per m².

De huurprijs wordt ook wel bepaald als percentage van de verkoopprijs van snippergroen.

Dit resulteert in een huurprijs van minstens €4 per m².

Het is de bedoeling om vierjaarlijks te bezien of de huurprijs van snippergroen nog marktconform is.

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met de Consumentenprijsindex voor gezinnen (CPI).

10. Maatwerk adviezen grond in gebruik: met een overeenkomst of afspraak

10.1 Huurovereenkomsten eigenaren

De gemeente zegt alle bestaande huurovereenkomsten met woningeigenaren op per 1 januari 2020 en werkt richting verkoop van het gehuurde (indien wordt voldaan aan de criteria voor de uitgifte van snippergroen). De gemeente hanteert in deze gevallen een gereduceerd tarief van €80 per m2 exclusief BTW kosten koper. De huidige eigenaren hebben ook de mogelijkheid om nog éénmaal een huurovereenkomst te sluiten, of de grond terug te geven aan de gemeente.

De rechtsopvolgers hebben de keuze tussen koop van de grond indien mogelijk (prijs €160 per m2 exclusief BTW kosten koper) of huur (uitsluitend indien verkoop niet kan) of teruggeven aan de gemeente.

De huurprijs bedraagt € 4 per m2 per jaar exclusief BTW met een minimum huursom van € 100 per jaar exclusief BTW.

Indien geen nieuwe (huur)overeenkomst mogelijk is, het perceel tuingrond door de woningeigenaar laten ontruimen.

10.2 Huurovereenkomsten huurders

De gemeente zegt alle bestaande huurovereenkomsten met huurders op per 1 januari 2020.

De gemeente beziet of zij het perceel tuingrond om moverende redenen terug in beheer wil nemen.

Indien ja, dan verzoekt de gemeente de betreffende woningstichting om de grond te (laten) ontruimen.

Indien nee, dan leggen gemeente en woningstichting het gebruik schriftelijk vast bijvoorbeeld in lijsten. Deze werkwijze is eenvoudig, bespaart de gemeente de beslommeringen van de huuradministratie en de kosten van het dagelijks beheer van het eigendom.

Indien de woningstichting kiest voor woningverkoop en de stichting wil de tuingrond in de koop betrekken, dan treden partijen in overleg. De prijs van de tuingrond bedraagt €160 per m2 exclusief BTW kosten koper.

10.3 Gebruiksovereenkomsten

De gemeente zegt alle bestaande gebruiksovereenkomsten op per 1 januari 2020.

De gemeente beziet of zij het perceel tuingrond om moverende redenen terug in beheer wil nemen.

Indien nee, dan de mogelijkheid van verkoop (prijs €80 per m2 exclusief BTW kosten koper) of verhuur overwegen (huurprijs €4 per m2 exclusief BTW per jaar met een minimum huursom van €100 per jaar exclusief BTW). De gemeente neemt bij geen overeenkomst de grond terug in beheer.

Uitzondering:

Daar waar sprake is van een gebruiksovereenkomst bij wijze van hardheidsclausule, zet de gemeente deze overeenkomst voort.

11. Maatwerk adviezen grond in gebruik: niet legale situaties

De gemeente reageert waar mogelijk met coulance op de bestaande niet legale (illegale) situaties. Het gaat om de niet legale situaties die zich voordoen op de peildatum van december 2018 (dat is de datum van het raadsvoorstel).

De gemeente behandelt nieuwe illegale situaties niet met coulance. In voorkomende gevallen beziet de gemeente of een verkoop van de in gebruik zijnde grond mogelijk en wenselijk is. Zo niet of bij geen overeenstemming, laat de gemeente de grond ontruimen en inrichten op kosten van de overtreder.

11.1 Grond in gebruik gegeven aan een eigenaar (maar niet beschreven)

De gemeente beziet of zij het perceel tuingrond om moverende redenen terug in beheer wil nemen. Indien nee, dan biedt de gemeente zo mogelijk de grond te koop aan (prijs €80 per m2 exclusief BTW kosten koper).

Indien er geen koopovereenkomst mogelijk is of er wordt geen overeenstemming bereikt, dan biedt de gemeente een gebruiksovereenkomst aan. Deze overeenkomst bevat de volgende afspraak: de rechtsopvolger van de eigenaar heeft de keuze tussen koop van de grond indien mogelijk (prijs €160 per m2 exclusief BTW kosten koper) of teruggeven aan de gemeente. De gebruiksovereenkomst wordt gedeponeerd bij het Kadaster, gehecht aan het betreffende kadastrale perceel. De gemeente neemt bij geen overeenkomst de grond terug in beheer.

11.2 Grond in gebruik gegeven aan een huurder (maar niet beschreven)

De gemeente beziet of zij het perceel tuingrond om moverende redenen terug in beheer wil nemen. Indien ja, dan verzoekt de gemeente de betreffende woningstichting om de grond te (laten) ontruimen. Indien nee, dan leggen gemeente en woningstichting het gebruik schriftelijk vast bijvoorbeeld in lijsten. Deze werkwijze is eenvoudig, bespaart de gemeente de beslommeringen van de huuradministratie en de kosten van het dagelijks beheer van het eigendom.

Indien de woningstichting kiest voor woningverkoop en de stichting wil de tuingrond in de koop betrekken, dan treden partijen in overleg. De prijs van de tuingrond bedraagt €160 per m2 exclusief BTW kosten koper.

11.3 Grond niet legaal in gebruik bij een eigenaar

De gemeente reageert zo als bij 11.1 is uitgewerkt.

11.4 Grond niet legaal in gebruik bij een huurder

De gemeente reageert zo als bij 11.2 is uitgewerkt.

11.5 Grond niet legaal in gebruik: opstellen van gebruiksovereenkomst (hardheidsclausule)

De gemeente kan bij uitzondering er voor kiezen om het gebruik van gemeentegrond te regelen in een gebruiksovereenkomst bij wijze van hardheidsclausule. De gemeente heeft de grond nu en binnen afzienbare tijd niet nodig. De gemeente wil wel over de grond kunnen beschikken indien deze nodig is voor bijvoorbeeld een herinrichting of ruimtelijke ontwikkelingen. De gebruiker erkent het eigendom van de gemeente.

12. Bijzondere gevallen

12.1 Afwijken beleidsregels

Het college van burgemeester en wethouders kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van het algemene beleid. De ervaring leert dat grondzaken soms heel specifiek zijn op details. Tevens kan van het beleid worden afgeweken als het initiatief voor de verkoop van de gemeente uitgaat.

12.2 Adoptiegroen

Op initiatief van een groep bewoners kan ervoor worden gekozen om in te stemmen met zogenaamd adoptiegroen. Onder nader te bepalen voorwaarden kan dan worden ingestemd om een perceel in gebruik te geven aan een groep bewoners ten behoeve van een openbare voorziening. Dat kan voor een speelterrein zijn, een moestuin of openbaar groen. Het uitgangspunt is in ieder geval dat adoptiegroen niet bestemd is voor tuin of voor individueel gebruik. Daarnaast moet het bijdragen aan een verbetering van de openbare inrichting en daarmee aan de leefbaarheid van de woonwijk, moet er voldoende draagvlak binnen de woonwijk worden verkregen en moet het gebruik van de percelen leiden tot een zogenaamde sociale cohesie. Een verzoek tot adoptiegroen kan niet worden gedaan in individuele gevallen.

13. Slotbepalingen

13.1 Overgangsregeling

Deze beleidsnotitie treedt in werking op 1 januari 2019. Voor verzoeken ingediend voor die datum, waarbij de notariële grondoverdracht nog niet heeft plaatsgevonden, gelden de nieuwe koopprijzen. Wanneer notarieel transport reeds heeft plaatsgevonden, heeft de koper geen recht op verrekening van de verkoopprijs. De ten tijde van inwerkingtreding van deze beleidsnota lopende overeenkomsten en afspraken, blijven bestaan. Aflopende overeenkomsten worden niet meer verlengd, maar op het moment van afloop van de termijn van de betreffende overeenkomst worden nieuwe afspraken gemaakt op basis van deze beleidsnota.

13.2 Eerdere besluitvorming

Verkopen van naburige percelen in het verleden zijn geen garantie voor de verkoop van aangrenzende percelen. Wanneer de percelen volgens dit beleid niet voor verkoop in aanmerking komen, zullen deze dan ook niet worden uitgegeven.

13.3 Beleidsnota

Deze beleidsnota kan worden aangehaald als 'Beleidsnota snippergroen Gemeente Krimpenerwaard 2019'.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 11 december 2018.

de griffier,

de voorzitter,

drs. K.E. Driehuijs

mr. R.S. Cazemier

Bijlage 1

Voorwaarden voor de uitgifte van snippergroen

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat er sprake is van snippergroen wanneer een groenstrook van de gemeente tot een grootte van 100 m² geen openbare functie (meer) heeft en geen meerwaarde meer levert aan de woon- en leefomgeving. Snippergroen was oorspronkelijk vaak bedoeld als openbaar groen, maar maakt als zodanig geen deel (meer) uit van de hoofd- en wijkgroenstructuur. Er is sprake van incidentele verkoop bij percelen grond groter dan 100 vierkante meter.

1. Procedure voorwaarden

- a. Een verzoek tot het mogen kopen van snippergroen gebeurt per brief of per mail, gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard, ter attentie van het afdelingshoofd Openbare werken en bevat minimaal:
 - naam en adresgegevens van de indiener van het verzoek;
 - datum van het verzoek;
 - een korte omschrijving van de plannen die de verzoeker met het beoogde stukje grond heeft;
 - een duidelijke (kadastrale) tekening waarop staat aangegeven op welk stukje snippergroen het verzoek betrekking heeft;
 - zonodig een getekende 'verklaring van geen bezwaar' van de burens, met name in het geval dat de strook snippergroen grenst aan meerdere eigendommen (zie 4.4).
- b. Onvolledige aanvragen worden niet in behandeling genomen. De verzoeker krijgt de gelegenheid om een onvolledig verzoek tot aankoop van snippergroen aan te vullen.
- c. Reeds afgewezen verzoeken worden alleen opnieuw in behandeling genomen als zich een aantoonbare wijziging van feiten en omstandigheden heeft voorgedaan.

2. Groen- en stedenbouwkundige structuur

Een groenstrook kan worden verkocht als deze haar functie en meerwaarde aan de woon- en leefomgeving heeft verloren en geen onderdeel uitmaakt van de wijkgroenstructuur. Wanneer er bezwaren zijn tegen de verkoop van een groenstrook omdat de groenstrook is aan te merken als structureel, functioneel of ecologisch groen, zal niet tot verkoop van de groenstrook worden overgegaan. Hieronder wordt een uitleg van deze begrippen gegeven.

Structureel groen

Verschillende groenstroken in de gemeente geven een duidelijke structuur aan de woon- en leefomgeving. Deze groenstroken zijn beeldbepalend en geven iedere woonwijk een eigen karakter. De impact voor de directe woonomgeving, de samenhang in het straatbeeld, mogelijke bouwwerken, woonkwaliteit in de algemene zin en duurzaamheid in de leefomgeving zijn aspecten van de stedenbouwkundige structuur van een wijk. Groenstroken die onderdeel uitmaken van de groenstructuur in de woonwijk mogen niet worden verkocht.

Functioneel groen

Veel groenstroken hebben een bepaalde functie. Zo kan een groenstrook een afschermende functie hebben voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen, een trafohuisje of een speelplaats. Een juiste inrichting van een groenstrook kan in bepaalde gevallen geluidshinder voorkomen. Ook kan een groenstrook noodzakelijk zijn om onderhoud te plegen aan aangrenzend groen of een aangrenzende sloot. Groen met een duidelijke functie kan niet worden verkocht.

Ecologisch groen

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 of een plantsoen met ecologische waarde. De groenstrook zal niet worden verkocht als er waardevolle bomen of beplanting aanwezig zijn.

3. Verkeerskundige bezwaren

Een groenstrook zal niet worden verkocht als deze verkoop leidt tot verkeersonveiligheid of onoverzichtelijkheid. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn wanneer een groenstrook grenst aan een kruispunt. Ook kunnen nadere eisen gesteld worden aan het gebruik van de groenstrook. Hierbij kan gedacht worden aan beperkingen in hoogte van een groene haag. Tevens kunnen er andere verkeerskundige bezwaren ten grondslag liggen aan de beslissing om de groenstrook niet te verkopen. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van een te hoge parkeerdruk in de wijk en de groenstrook mogelijk kan worden ingericht als openbare parkeerplaats. Tenslotte zal een perceel grond niet worden verkocht wanneer verkoop van de grond kan leiden tot hinder in het onderhoud van wegen en paden. In beginsel zal geen grond verkocht worden wanneer dit perceel direct grenst aan openbare parkeerplaatsen, tenzij eventuele bezwaren hiervoor door middel van bijvoorbeeld extra voorwaarden bij de verkoop kunnen worden weggenomen.

Soms wordt groen aangekocht met als doel het realiseren van een parkeerplaats op eigen terrein. Dit wordt niet beoordeeld bij het onderzoek naar de mogelijkheid van verkoop van het perceel. Hiervoor dient een aparte aanvraag voor een uitrit bij de gemeente te worden ingediend.

4. Ligging en omvang

- a. Snippergroen wordt uitsluitend verkocht aan de eigenaren van het aangrenzende perceel. Het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een logische indeling waarbij de nieuw te vormen kadastrale grenzen aansluiten op de reeds bestaande kadastrale grenzen. Wanneer er meerdere percelen grenzen aan de groenstrook, dan kan de gemeente de eigenaar verzoeken om een 'verklaring van geen bezwaar' te overleggen van alle burens die voor koop van de groenstrook in aanmerking komen. In beginsel wordt er geen grond verkocht die recht vóór of achter andermans perceel ligt, tenzij reeds bestaande verkaveling en kadastrale grenzen hiervoor geen belemmering vormen, burens een alternatieve verdeling van grond gezamenlijk overeenkomen of verkoop van de grond op initiatief van de gemeente wordt uitgegeven waarbij alle betrokken bewoners in de gelegenheid zijn gesteld om hun wens tot koop van de grond te uiten.
- b. Verkoop van de groenstrook mag in geen geval leiden tot ingesloten eigendommen.
- c. Verkoop van het perceel mag niet leiden tot een onlogische indeling van particuliere grond of verspringing in kadastrale grenzen (kanteelvorming). Om dit te voorkomen kan de gemeente de voorwaarde stellen dat een perceel grond alleen wordt verkocht als tevens alle burens een soortgelijk perceel aankopen. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn bij een rij woningen waarvan het gedeelte voor of achter de woning voor verkoop in aanmerking komt.
- d. Groenstroken grenzend aan grotere openbare ruimtes waar meerdere rijen woningen op uitkijken zullen in beginsel niet worden verkocht. Delen van parken of speelvelden worden derhalve niet verkocht.
- e. Groenstroken worden in beginsel in zijn geheel verkocht. Alleen als de 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.

5. Ongewenste bouwwerken

Verkoop van de groenstook mag niet leiden tot ongewenste situaties. Wanneer het noodzakelijk en mogelijk is, kunnen bij de verkoop nadere voorwaarden gesteld worden omtrent het gebruik van grond en bouwwerken. Wanneer verkoop kan leiden tot het plaatsen van ongewenste bouwwerken (al dan niet vergunningsvrij), zal niet tot verkoop van het perceel worden overgegaan aangezien verbodsbepalingen ten aanzien van het plaatsen van bouwwerken in een koopovereenkomst als nietig kunnen worden aangemerkt.

6. Strategische belangen

Een perceel snippergroen kan niet worden verkocht als deze voor de gemeente van strategisch belang is of zal worden voor eventuele toekomstige ontwikkelingen op het perceel of in de nabije omgeving daarvan.

7. Kabels, leidingen en overige nutsvoorzieningen

- a. De gemeente doet voor iedere verkoop een zogenoemde oriëntatiemelding voor de mogelijke aanwezigheid van kabels, leidingen of andere (nuts)voorzieningen. Het uitgangspunt is dat er bij aanwezigheid hiervan niet wordt overgegaan tot verkoop of verhuur van de grond. Dit vanwege de gevaren die leidingen met zich mee kunnen brengen, maar ook vanwege de bezwaren van de eigenaren van de kabels, leidingen of andere (nuts)voorzieningen tegen de verkoop van het perceel vanwege hun eigendommen hierin. Dit maakt dat zowel verhuur als verkoop van het perceel niet wenselijk is.
- b. Wanneer de potentiële koper of huurder overeenstemming bereikt met de kabels- en leidingeigenaren over huur van het perceel, het verleggen van kabels en leidingen met leidingeigenaren, huur of het vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van de leiding en deze overeenstemming schriftelijk aan de gemeente kan overleggen, kan eventueel wel tot verkoop of verhuur van de grond worden overgegaan.

8. Gemeentelijk (riool)afvoerstelsel

- a. Onder het gemeentelijk (riool)afvoerstelsel (hierna: afvoerstelsel) worden voorzieningen verstaan zoals riool(pers)leidingen, gemalen, schakelkasten, randvoorzieningen of een combinatie van voorzieningen voor de inzameling, zuivering of transport van afvalwater, hemelwater of grondwater. In het kader van deze beleidsnota vallen ook de voorzieningen van afvoer- en/of toevoerleidingen (bijvoorbeeld duikers en spoelleidingen) voor de waterhuishouding van het oppervlaktewater.
- b. Alle hierbij behorende onderdelen moeten voor de gemeente toegankelijk zijn in geval van storingen of voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Het omleggen van het afvoerstelsel is niet wenselijk vanwege het effect op het afvoerstelsel en de vele aanpassingen die dit met zich mee brengt. Om de toegankelijkheid te kunnen waarborgen worden percelen waarin zich onderdelen van het afvoerstelsel bevinden niet uitgegeven, tenzij sprake is van een huisaansluiting.
- c. Het hart van een buisleiding behorende tot het afvoerstelsel behoort bovendien minimaal één tot drie meter uit de erfgrans te liggen. De minimale afstand tot de erfgrans is afhankelijk van de diepteligging, de functie en de bereikbaarheid van het afvoerstelsel. Een perceel dat binnen deze afstand ligt zal derhalve niet worden uitgegeven.
- d. Om op particuliere percelen de afvoer van afvalwater, hemelwater of grondwater op het afvoerstelsel mogelijk te maken zijn één of meerdere huisaansluitingen aanwezig. Bij aanwezigheid van huisaansluitingen kan besloten worden het perceel wel uit te geven. De eigendomsverhouding van de aanwezige huisaansluiting zal verplaatsen naar de nieuwe perceelsgrens.

9. Openbare verlichting

De openbare verlichting bestaat uit bovengrondse (lichtmasten en schakelkasten) en ondergrondse infrastructuur (de voedingskabels). De bovengrondse infrastructuur is in het algemeen eigendom van de gemeente, terwijl de voedingskabels eigendom zijn van nutsbedrijven. Net als bij het afvoerstelsel moeten ook deze onderdelen toegankelijk zijn voor de gemeente in geval van storingen of voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Om dit te kunnen waarborgen worden percelen waarin zich onderdelen van het openbare verlichtingsnet bevinden niet uitgegeven, tenzij de aanvrager kan aantonen dat hij met de eigenaar van de infrastructuur overeenstemming heeft verkregen over het verleggen van de kabels, het vestigen van een recht van opstal of het verplaatsen van de lichtmasten en/of schakelkasten in de betreffende locatie. Kosten voor het verplaatsen komen voor rekening van de aanvrager. Wanneer verplaatsing van de lantaarnpaal voor de gemeente niet wenselijk is, zal niet tot verkoop van de grond worden overgegaan.

10. Water

De toegankelijkheid van oevers ten behoeve van het onderhoud van water moet gewaarborgd blijven. Bij uitgifte van percelen langs water kan een ontvangstplicht van maaisel en bagger gelden. In deze gevallen zal dit notarieel worden vastgelegd.

11. Bodemonderzoek

In veel gevallen zijn er geen of weinig gegevens over de bodemkwaliteit. De verzoeker wordt daarom op het belang van een verkennend bodemonderzoek gewezen, maar is dit voor de verkoop niet verplicht uit te voeren. Indien de verzoeker een verkennend bodemonderzoek laat uitvoeren, dient dit voor eigen rekening plaats te vinden. De gemeente verstrekt uitsluitend gegevens over de bodemkwaliteit voor zover deze bekend zijn. De verzoeker wordt erop gewezen dat hij de grond met alle lusten en lasten koopt.

12. Bestemming

Na uitgifte van snippergroen, zal dit groen bij het woonperceel getrokken worden. Dit heeft tot gevolg dat het perceel groter wordt. Het woonperceel zal veelal de bestemming 'Tuin' of 'Wonen' hebben. Het snippergroen heeft in de meeste gevallen de bestemming 'Groen'. Door uitgifte van het snippergroen kan er sprake zijn van een situatie die in strijd is met het bestemmingsplan. Dit betekent dat in principe niet gebouwd mag worden. Het kan zijn dat aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwwerken op basis van de huidige bestemming worden afgewezen. Bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan in de betreffende wijk is de gemeente voornemens de uitgegeven stroken snippergroen als tuin te bestemmen.