



Notitie Snippergroen

4-10-2021

Notitie snippergroen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel	2
1.3	Leeswijzer	2
2.	Structuurgroen en snippergroen	3
2.1	Structuurgroen	3
2.2	Snippergroen.....	3
3.	Vorm van en voorwaarden bij uitgifte snippergroen.....	6
3.1	Vorm van uitgifte	6
3.2	Voorwaarden bij uitgifte	7
4.	Afhandeling snippergroenaanvraag	8

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige Notitie verkoop Snippergroen is in 1998 opgesteld. De achtergrond van deze notitie was de wens om te komen tot een uniforme verkoopmethodiek voor de gehele gemeente Noorderveld. De voormalige gemeente Norg, Peize en Roden hanteerden namelijk drie verschillende methodieken voor de verkoop van snippergroen. De notitie uit 1998 is verouderd en dient op een aantal punten geactualiseerd te worden. Deze Notitie Snippergroen treedt in werking per 1 januari 2022. Als de snippergroenprijs na vaststelling van deze Notitie Snippergroen wordt herzien dan gebeurt dit middels de aanpassing in de grondprijsbrief.

In deze vast te stellen Notitie Snippergroen zijn toetsingscriteria opgenomen op basis waarvan beoordeeld kan worden of gronden in aanmerking kunnen komen voor gronduitgifte. Daarnaast is er gekeken naar de grondprijs van snippergroen en de manieren waarop wij de gronden kunnen uitgeven. Deze Notitie Snippergroen heeft als uitgangspunt dat wij snippergroen passief uitgeven. Oftewel de inwoner dient het verzoek in voor aankoop, huur of gebruik van snippergroen in plaats van dat wij zelf actief snippergroen gaan aanbieden. Voor actief snippergroenbeleid is op dit moment onvoldoende personele capaciteit beschikbaar. Hiervoor is het namelijk allereerst nodig dat er geïnventariseerd wordt welke gronden uitgegeven kunnen worden als snippergroen. Daarnaast vragen de toe te passen criteria, de juridische aspecten en de individuele benadering van de aanliggende eigenaren ook veel inzet. Voordat wij te zijner tijd willen overgaan tot actief snippergroenbeleid gaan wij inventariseren bij andere gemeenten wat daarbij hun ervaringen zijn. De signalen die wij tot op heden ontvangen zijn namelijk divers.

1.2 Doel

Het doel van deze Notitie Snippergroen is om inzichtelijk te maken – op basis van toetsingscriteria – welke gronden in aanmerking kunnen komen voor gronduitgifte. Dit kan zowel verkoop, verhuur als gebruik zijn. Daarnaast wordt de grondprijsbepaling en de uitgifteprocedure vastgesteld.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het verschil tussen structuurgroen en snippergroen beschreven. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk omschreven op basis van welk afwegingskader er wordt bepaald of groen voor uitgifte in aanmerking komt. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 3 de vorm van uitgifte, uitgiftevoorwaarden en prijzen. Als laatste is in hoofdstuk 4, als samenvatting, een stroomschema opgenomen welke de uitgiftestappen weergeeft.

2. Structuurgroen en snippergroen

2.1 Structuurgroen

Groen in de dorpen levert een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving voor inwoners, recreanten en werknemers. Het is goed voor de gezondheid en het sociale welzijn. Ook draagt het bij aan het versterken van de biodiversiteit, aan de opgave om hitte te dempen en om het toenemende regenwater als gevolg van de verandering van het klimaat op te vangen en goed te gebruiken. Het behoud van een goede groenstructuur is daarom essentieel en is leidend in het vraagstuk wat snippergroen is en wat niet. Structuurgroen wordt niet uitgegeven. Wij onderscheiden drie types structuurgroen, namelijk:

Structuurbepalend groen:

Dit is groen langs hoofdwegen en op te behouden landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische groenstructuren (mogelijk ook dienend als groen – blauwe zone). Dit groen heeft een duidelijke functie als aankleding van de weg, wijk en/of het dorp.

Beeldbepalend groen:

Dit zijn groenstroken en groene plekken (parken/pleinen), die (mede) bepalend zijn voor het aanzien en de kwaliteit van het wonen in de gemeente Noordenveld. Het betreft hier openbare gronden die (in principe) niet binnen het structuur bepalend groen vallen maar wel bijvoorbeeld van meerwaarde zijn voor de uitstraling van een gebied. Groen op locaties met een bijzondere functie (o.a. brinken, winkelcentra en begraafplaatsen) en punten van herkenning maken hier onderdeel vanuit.

Beschermwaardig groen:

Dit zijn de cultuurhistorische en/of ecologisch waardevolle houtopstanden of groenbuffers.

2.2 Snippergroen

Dit is het openbaar groen dat geen structuurgroen is en weinig waarde levert aan de openbare leefomgeving. Het is groen dat eigendom van de gemeente Noordenveld is en grenst aan particulier grondeigendom. In het bestemmingsplan is het bestemd als tuin, openbaar groen, bos e.d. Op het moment dat de gemeente snippergroen verkoopt mag de koper ervan uitgaan dat deze grond in de geest van de bestemming 'tuin' ingericht mag worden. De aanpassing van de bestemming van het verkochte perceel naar de feitelijke situatie vindt echter pas plaats bij de herziening van het betreffende bestemmingsplan. Als de Omgevingswet is ingevoerd wordt de aanpassing gedaan bij de eerstvolgende actualisatie van het omgevingsplan. Wanneer de koper vooruitlopend op deze actualisatie van de bestemming wenst af te wijken van de geldende bestemming, dient dit op zijn verzoek en kosten langs de formele RO – procedures te verlopen.

De gemeente Noordenveld heeft een aantal overwegingen vastgesteld waaraan getoetst wordt om te bepalen of snippergroen ook daadwerkelijk kan worden uitgegeven. De verschillende overwegingen worden hieronder behandeld.

Functionele overwegingen

Snippergroen wordt alleen uitgegeven aan de eigenaren van het aangrenzend perceel. Daarnaast moet de indeling logisch blijven. Zo wordt bijvoorbeeld alleen tot uitgifte van grond achter een rijtjeswoning overgegaan als alle bewoners van het rijtje willen overgaan tot ingebruikname van een gelijke hoeveelheid grond. Het doel is om onoverzichtelijke onderhoudssituaties voor de gemeente en een onlogische indeling van particuliere grond te voorkomen.

Als de situatie zich voordoet dat snippergroen grenst aan meerdere percelen die in particulier eigendom zijn wordt met alle aangrenzende eigenaren het gesprek aangegaan. Er wordt gezamenlijk met de aangrenzende eigenaren gekeken wie mogelijk welk deel in gebruik wil nemen. Er wordt geen grond uitgegeven binnen twee meter van gemeentelijke bomen. Dit om te voorkomen dat bij het zetten van nieuwe erfafscheidingen onherstelbare schade aan de boom ontstaat. Daarnaast wordt er geen grond uitgegeven onder de kroonprojectie van gemeentelijke beeldbepalende bomen.

Technische overwegingen

In een stuk snippergroen kunnen kabels en leidingen liggen. Deze zijn vaak in gemeentegrond gelegd zodat instandhouding, het beheer, het onderhoud en de eventuele toekomstige noodzakelijke aanpassingen van deze kabels en leidingen goed geregeld is. Om vast te stellen of er kabels en leidingen in een stuk grond liggen zal vooraf altijd een Klic melding gedaan worden. Bij verkoop van snippergroen zijn de kosten van deze Klic melding verwerkt in de verkoopprijs (zie hoofdstuk 3). Als snippergroen in gebruik wordt gegeven worden de kosten van de Klic melding doorbelast aan de gebruiker (zie hoofdstuk 3).

Hoewel er op basis van art. 5:101 BW door het vestigen van een zakelijk recht onderhoud en aanpassingen aan kabels en leidingen gewaarborgd kan worden blijkt het in de praktijk toch niet zo gemakkelijk. Nutsbedrijven krijgen moeilijk toegang tot de percelen en zijn veel tijd kwijt om elke individuele eigenaar aan te schrijven. Daarnaast is het voor het beheer en onderhoud van ons riool (inclusief duikers en putten) ook van belang dat wij daar makkelijk bij kunnen. Daarom zullen wij in de meeste gevallen geen gronden verkopen waarin kabels en leidingen aanwezig zijn. Toch zijn er uitzonderingsgevallen te benoemen waarin wij alsnog tot verkoop overgaan. Dit kan bijvoorbeeld een situatie zijn waarin de kabels en leidingen al door de tuin lopen van de aanvrager. En hierdoor de gemeente of de nutsbedrijven bij onderhoud al contact met de eigenaar moeten opnemen. Als verkoop door aanwezige kabels en leidingen niet mogelijk is dan is verhuur of ingebruikname – onder voorwaarden – vaak wel mogelijk. Hierover meer in hoofdstuk 3.

Strategische overwegingen

Verkoop van snippergroen mag geen bedreiging betekenen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Denk hierbij aan onder andere (inbreidings)bouwlocaties, verkeersontsluitingen of om reserveringen ten behoeve van parkeren.

Daarnaast hebben wij in de gemeente Noordenveld een waterbergingsopgave, welke waterbergingsopgave door de klimaatproblematiek steeds belangrijker wordt. Er moet geen snippergroen verkocht worden wat mogelijk kan dienen voor waterberging of wat behouden dient te blijven om te voorkomen dat het verhard wordt. Maar ook snippergroen dat grenst aan

waterlopen moet goed onderzocht worden of dat verkocht kan worden. Verkoop van dit snippergroen kan dan namelijk tot gevolg hebben dat het waterschap de waterloop moeilijk kan bereiken en onderhouden. Daarnaast kunnen deze zones landschappelijk en ecologisch waardevol zijn.

Veiligheidsoverwegingen

Verkeersveiligheid

Snippergroen is soms een onderdeel van een parkeervak. Het doet dan bijvoorbeeld dienst als buffer bij inparkeren of zorgt voor een groene inpassing van de parkeervakken. Dit groen kan niet verkocht worden.

Daarnaast grenst snippergroen vaak aan het openbaar gebied, vaak aan een voet- of fietspad of een weg. Door verkoop van snippergroen kan er dan een dusdanig smalle strook ontstaan waardoor de verkeersveiligheid in het geding komt. Of dit het geval is dient per geval bekeken te worden. Verkoop van snippergroen kan daarnaast onwenselijk worden geacht uit vrees voor het ontstaan van onoverzichtelijke of onveilige verkeerssituaties. Bijvoorbeeld doordat er opeens een hoog hek wordt geplaatst waardoor er voor verkeersdeelnemers een onoverzichtelijke verkeerssituatie ontstaat.

Verder wordt er geen snippergroen verkocht, indien dat er voor zorgt dat de hulpdiensten niet meer op de betreffende locatie kunnen komen.

Sociale veiligheid

Ondanks dat sociale veiligheid een subjectief begrip is moet hier wel rekening mee gehouden worden. Het gevoel kan heel anders zijn dan de daadwerkelijke veiligheid. Met name in de donkere periodes kunnen onoverzichtelijke situaties leiden tot een onveilig gevoel. Deze situaties kunnen onder andere ontstaan:

- als er direct langs een fietspad hoge particuliere erfafscheidingen staan;
- als er hoge dichte beplanting door de gemeente of particulieren langs openbare gebieden worden geplaatst;
- als er een gebrek aan zicht is op bijvoorbeeld een voetpad.

Als er sociaal onveilige situaties kunnen ontstaan wordt er niet overgegaan tot uitgifte van snippergroen.

Beheeroverwegingen

Het verkopen van snippergroen kan een besparing opleveren van de beheer- en onderhoudskosten. De beheer- en onderhoudskosten van snippergroen zijn relatief hoog. Dit door de kleinschaligheid en de ligging in woonomgevingen waardoor vaak intensief beheer vereist is. Bovenstaande is dan ook de reden dat er voorkomen moet worden dat bij verkoop van snippergroen kleine stukjes restpercelen overblijven. Als vaststaat dat door uitgifte sprake is van een onevenredige stijging van de beheerlasten van aanpalende percelen, vindt géén uitgifte plaats.

3. Vorm van en voorwaarden bij uitgifte snippergroen

3.1 Vorm van uitgifte

Uitgifte houdt in dat de gemeente het snippergroen wil verkopen, verhuren of in bruikleen wil geven. Zoals eerder in deze notitie omschreven wordt grond alleen uitgegeven aan de eigenaren van het aangrenzende perceel. Uitgifte vindt dus niet plaats aan huurders van woningen. In dit soort gevallen kan de huurder zich wenden tot de eigenaar van de woning. De eigenaar van de woning kan dan – indien gewenst – een verzoek indienen.

Verkoop

Als de gemeente snippergroen wil uitgeven dan heeft zij nu en in de toekomst geen belang bij dat groen. De voorkeur is dan ook verkoop van snippergroen. Dit levert incidentele baten op, hetgeen (deels) de ambtelijke uren kan dekken die gemaakt worden om snippergroen te verkopen. Daarnaast zorgt het voor een reductie van (groen)beheerskosten. De indieners voor gebruik van snippergroen hebben vaak ook de voorkeur voor koop. Meestal zorgt aankoop namelijk voor vergroting van het eigen woonplezier, het vergroten van de mogelijkheden van de tuin en voor een waardevermeerdering van de woning. Echter er kunnen redenen zijn waarom een stukje grond niet verkocht kan worden. Dan bestaat er de mogelijkheid – mits het past binnen de voorwaarden van uitgifte van snippergroen – voor bruikleen of huur.

De verkoopprijs van snippergroen is €40,- per m² kosten koper¹. Dit bedrag wordt opgenomen in de grondprijsbrief. Het staat de gemeente vrij om in specifieke situaties gemotiveerd van deze prijs af te wijken en maatwerk te leveren. De kosten koper betreffen kosten ten behoeve van het Kadaster (uitmetingskosten, inschrijfkosten), notariskosten en overdrachtsbelasting. Als er grond wordt aangekocht waarop conform het huidige bestemmingsplan uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijk is (meestal de woning) dan worden de prijzen gehanteerd uit de grondprijsbrief. Dit is ook van toepassing als de mogelijke aankoop van de grond afhangt of de bestemming gewijzigd kan worden waardoor uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijk is.

Bruikleen / huur

De meest voorkomende reden dat grond niet verkocht kan worden is omdat er kabels en leidingen in de grond liggen. Onder voorwaarden kan deze grond dan wel verhuurd worden of in bruikleen worden gegeven. Bij de voorwaarden moet bijvoorbeeld gedacht worden dat de eigenaar van de kabels en leidingen altijd daarbij moet kunnen en dat er daarom op een bepaalde strook grond geen verhardingen of bouwwerken geplaatst mogen worden.

Voor nieuw af te sluiten huurovereenkomsten hanteren wij een huurprijs van €2,50,- per m² per jaar. Als er meer dan 50m² wordt uitgegeven dan wordt tot verhuur overgegaan. Bij minder dan 50m² wordt er een bruikleenovereenkomst afgesloten omdat de kosten dan de baten overstijgen. Daarnaast sluiten wij bij snippergroen dat voor de woning ligt een gebruiksovereenkomst af omdat dit vaak arbeidsintensieve stukjes grond zijn. Bij het afsluiten van de bruikleenovereenkomst worden eenmalig administratieve kosten in rekening gebracht

¹ Deze prijs is op basis van vergelijkingen met andere gemeentes bepaald. Westerkwartier : €30,- per m² k.k. (voor woning) en €45,- per m² k.k. (achter woning). Tynaarlo €50,- per m² k.k. Ooststellingwerf €29,10 per m² k.k. Midden Drenthe €40,- per m² k.k. Aa en Hunze €40,- per m² v.o.n. Groningen hanteert minimaal €80,- k.k. voor Groningen en Haren (+ voormalige kernen) en €50,- per m² k.k. voor Ten Boer (+ voormalige kernen). Assen €104,- per m² k.k.

van €75,. Hiermee kunnen wij de kosten van de Klic melding en de financieel administratieve afhandeling dekken.

3.2 Voorwaarden bij uitgifte

Verkoopovereenkomst

Uitgangspunt is dat een koper de grond accepteert in de staat waarin het verkeert op het moment van aan-/verkoop. Dit betekent dat de koper ook eigenaar wordt van eventuele aanwezige bomen, beplanting en bestrating. Verder wordt er voor de verkoop van snippergroen geen verkennend bodemonderzoek verricht. Indien bij de gemeente, als verkopende partij, het vermoeden bestaat (bijv. vanuit historisch gebruik) dat het te verkopen perceel is verontreinigd, zal niet tot verkoop over worden gegaan.

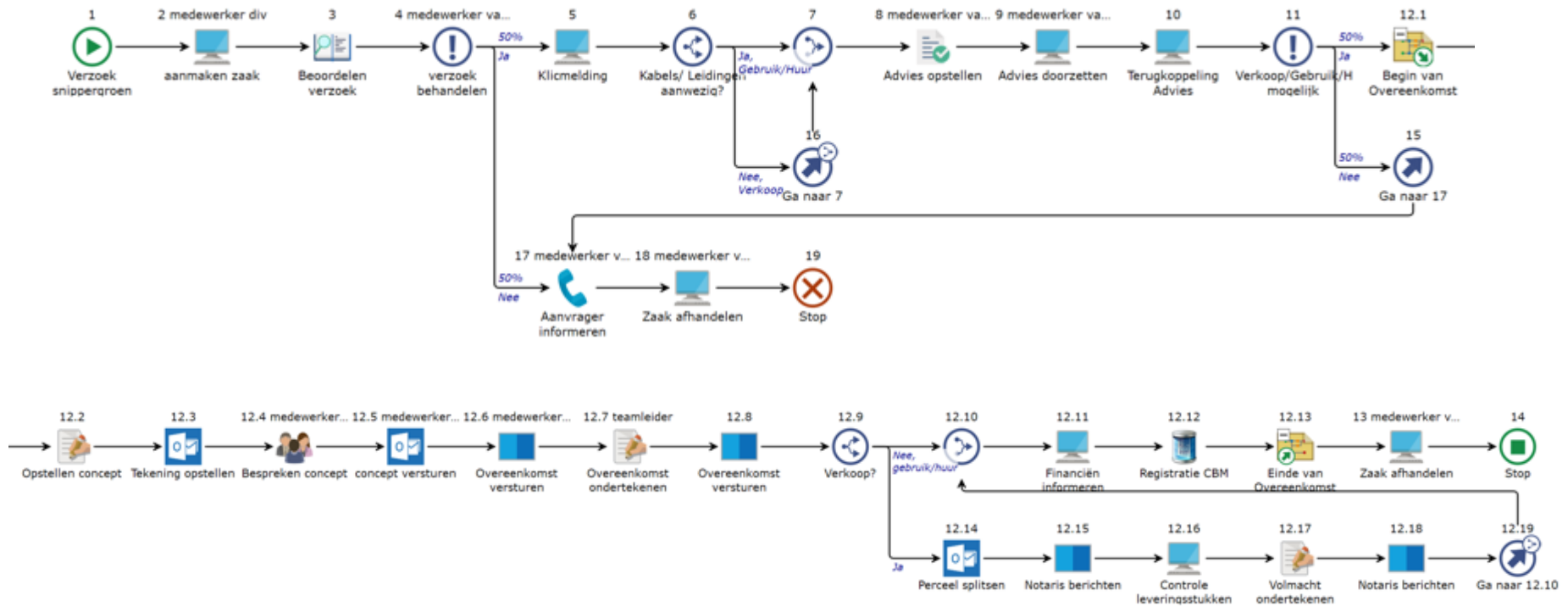
Zoals in 3.1. omschreven komen alle bijkomende kosten voor rekening van de koper. Resumerend zijn dit de kosten ten behoeve van het Kadaster (uitmetingskosten, inschrijfkosten), notariskosten en overdrachtsbelasting. De uitmeting van de grond vindt plaats door de gemeente. Indien de koper nader onderzoek ter plaatse en/of nadere meting door het Kadaster wenst dan dient hij dit rechtstreeks en voor eigen rekening met het Kadaster overeen te stemmen.

Zoals in 2.2. omschreven vindt de aanpassing van de bestemming van het verkochte perceel naar de feitelijke situatie pas plaats bij de herziening van het betreffende bestemmingsplan. Als de Omgevingswet is ingevoerd wordt de aanpassing gedaan bij de eerstvolgende actualisatie van het omgevingsplan. Wanneer de koper vooruitlopend op deze actualisatie van de bestemming wenst af te wijken van de geldende bestemming, dient dit op zijn verzoek en kosten langs de formele RO – procedures te verlopen.

Bruikleen- huurovereenkomst

Zoals in 3.1. omschreven kan er onder voorwaarden grond in bruikleen of huur worden uitgegeven. Zonder toestemming van de gemeente mag de gebruiker of huurder op de grond geen bouwwerken realiseren die niet vergunningsvrij zijn. Op het moment dat er kabels en leidingen in de grond liggen kunnen er ook beperkingen in de overeenkomst worden opgenomen met betrekking tot het plaatsen van vergunningsvrije bouwwerken. De grond mag slechts worden gebruikt in overeenstemming met het bestemmingsplan en de gesloten overeenkomst. Alle onderhoudskosten komen voor rekening van de gebruiker of huurder van de grond.

4. Afhandeling snippergroenaanvraag





GEMEENTE



NOORDENVELD