



## **Beleidsnota Snippergroen 2010**

### **Gemeente Wijdemeeren**

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders,  
op 2 november 2010 te Loosdrecht.

## **Inhoudsopgave**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 1. Aanleiding               | 2 |
| 2. Inleiding                | 2 |
| 3. Uitgangspunten           | 2 |
| 4. Wijze van besluitvorming | 3 |
| 5. Toetsingscriteria        | 3 |
| 6. Randvoorwaarden          | 5 |
| 7. Financiële overwegingen  | 6 |

## 1. Aanleiding

In 2002 is de beleidsnota snippergroen vastgesteld, die in 2004 is herzien. Inmiddels is het noodzakelijk de werkwijze aan te passen aan nieuwe regelgeving en inzichten. Verder zijn de grondprijzen in 2009 herzien door het college en worden deze hierbij in de nota vastgelegd.

## 2. Inleiding

In verband met de vele aanvragen bij de gemeente Wijdmeren van particulieren om over te kunnen gaan tot aankoop van kleine percelen grond, het zogenaamde snippergroen, is hiervoor beleid vastgesteld. Onder snippergroen verstaan we onder andere losse groenstroken en grond die resteert als gevolg van de verkaveling van een wijk. De grond moet van ondergeschikte betekenis zijn, niet nodig zijn voor de uitoefening van de gemeentelijke taak of een afgeleide daarvan en geen essentieel onderdeel vormen van de groenstructuur van de wijk.

Met dit beleid kan worden bepaald onder welke voorwaarden de gemeente al dan niet bereid is om snippergroen te verkopen. In deze nota worden ook percelen van meer dan 75 m<sup>2</sup> meegenomen, aangezien de gemeente Wijdmeren wordt gekenmerkt door een landelijke structuur waarbinnen stroken snippergroen van meer dan 75 m<sup>2</sup> niet ondenkbaar zijn.

## 3. Uitgangspunten

Bij de verkoop van snippergroen hanteren wij als algemeen uitgangspunt:

*“Alle grond die niet voor de uitoefening van de gemeentelijke taak - of een afgeleide functie daarvan - nodig is, komt voor afstoting in aanmerking”.*

Verder gelden de volgende uitgangspunten:

### *Verkoop boven verhuur*

In de voormalige gemeenten Nederhorst den Berg, 's Graveland en Loosdrecht zijn veel percelen snippergroen in particulier beheer gekomen door verhuur. De gemeente Wijdmeren wil het aantal verhuurde percelen echter minimaliseren, aangezien dit veel additionele werkzaamheden met zich meebrengt. Zo moet er jaarlijks op worden toegezien dat de huren worden geïnd en dat contracten tijdig worden verlengd dan wel ontbonden. Ook kan de situatie van versnippering aanwezig blijven als van een hele rij woningen een aantal personen besluit de huurovereenkomst niet langer te continueren. Wij zijn er dan ook voorstander van dat er zoveel mogelijk percelen snippergroen worden verkocht aan de betrokkenen. Er is dan sprake van een eenmalige transactie, waarbij meteen de eigendomssituatie duidelijk wordt afgebakend. Indien er voor een en hetzelfde perceel zowel een aanvraag voor verhuur dan wel verkoop wordt ingediend prevaleert dus het verkopen boven het verhuren van het desbetreffende perceel.

### *Besparing*

Het verkopen van percelen snippergrond levert een besparing op van de onderhoud- en beheerkosten. Het gemeentelijk openbaar groen vereist namelijk wegens de relatief geringe afmetingen, het gecultiveerde karakter en de ligging in de directe woonomgeving een intensief beheer. Hierbij moet de afweging worden gemaakt tussen de kwalitatieve en de kwantitatieve aspecten enerzijds en de beschikbare middelen anderzijds. Daarnaast is het van belang of er sprake is van een beeldbepalende functie dan wel structuurbepalend groen.

### *Structuurbepalend*

Structuurbepalend groen wordt gevormd door beplanting langs hoofdroutes, waterlopen, parken en het groen op pleinen. Dit groen ondersteunt en versterkt de stedenbouwkundige opzet en geeft oriëntatie in zowel stedelijk- als buitengebied. Indien er sprake is van een beeldbepalende functie dan wel van structuurbepalend groen wordt er in beginsel niet overgegaan tot verkoop. Dit is namelijk van belang voor de structuur en de continuïteit van het groen binnen de gemeente. Zo maakt bijvoorbeeld een zelfde boomsoort langs een ontsluitingsweg de hoofdstructuur duidelijker afleesbaar. Verkoop van dergelijke percelen zou deze structuur teveel verstoren en het beeldbepalende beleid van de gemeente teveel ontwrichten.

#### 4. Wijze van besluitvorming

Het cluster Economische & Grondzaken (EGZ) van de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO) is beleidsverantwoordelijk en heeft de verzoeken (dossiers) in behandeling. Voor het in behandeling nemen van een verzoek zijn administratiekosten verschuldigd (€ 100,-), welk bedrag in mindering wordt gebracht op de koopprijs als tot aankoop wordt overgegaan.

Een verzoek tot aankoop van snippergroen kan slechts schriftelijk worden gedaan. Bij het verzoek moet, eveneens schriftelijk, worden aangetoond dat de verzoeker rechthebbende is van het aangrenzende perceel en moet duidelijk worden aangegeven op welk (gedeelte van een) perceel het verzoek betrekking heeft.

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. Tegen een besluit om wel of geen snippergroen te verkopen staat geen bestuursrechtelijke rechtsgang open.

Verkopen van grond met een transactiewaarde tot € 7.500,- zijn gemandateerd aan het hoofd van de afdeling REO. Bij transacties van meer dan € 7.500,- besluit het college van burgemeester en wethouders tot verkoop.

Indien tot verkoop wordt overgegaan wordt dit vastgelegd in een koopovereenkomst. Op grond van artikel 171 van de Gemeentewet worden de koopovereenkomst en de akte van levering (bij volmacht) ondertekend door de burgemeester.

De opbrengsten van de transacties worden verantwoord op product '48000370 Baten aan- en verkoop gronden'. De kosten die gemaakt worden voor de verkoop worden verantwoord op product '48000350 Aan- en verkoop gronden'.

Bij verkopen van meer dan € 25.000,- wordt de raadscommissie Ruimte & Economie geïnformeerd over het door burgemeester en wethouders genomen besluit.

#### 5. Toetsingscriteria

Bij de behandeling van een dossier zijn de navolgende criteria van belang:

##### *De ligging*

Een verzoek tot koop van gemeentelijke grond zal in de eerste plaats moeten worden beoordeeld op plaatselijke ligging. Geen enkele transactie mag leiden tot ingesloten eigendommen voor de gemeente, daar dit een onoverzichtelijke eigendomssituatie in de hand werkt en deze eigendommen niet te onderhouden en niet te verkopen zijn. De uitvoering van dit toetsingscriterium geschiedt door de afdeling Openbare Werken (OW).

### *De functie van het af te stoten groen*

Alle grond die niet voor de uitoefening van de gemeentelijke taak - of een afgeleide functie daarvan - nodig is, komt voor afstoting in aanmerking. Door de vaak geringe oppervlakten van de percelen snippergroen zijn deze groenvoorzieningen kwetsbaar en vragen daardoor een relatief intensief onderhoud. Teneinde de kosten zo laag mogelijk te houden zijn de meeste stroken snippergroen met 'slijtvast' materiaal ingeplant en bezitten derhalve weinig sierwaarde. Dit terwijl de belangrijkste functies milieuverbeterend, decoratief en structuurbepalend zijn. Door de aard van de aangebrachte beplanting wordt vaak niet aan deze functies voldaan. Inrichting als siertuin zou de groenstructuur van een wijk dus in ruime mate kunnen verbeteren. Indien dit het geval is komt het perceel snippergroen voor afstoting in aanmerking. Kwaliteitsverbetering is dus het uitgangspunt. De uitvoering van dit toetsingscriterium geschiedt door de afdeling OW.

### *Ontwikkelingen op termijn*

Vóór afstoting van het snippergroen moet het zeker zijn dat de gemeente geen plannen voor de desbetreffende grond heeft in de ( nabije) toekomst. Hiervoor moet toetsing plaatsvinden aan vigerende of in ontwikkeling zijnde bestemmingsplannen, het (in ontwikkeling zijnde) Verkeersstructuurplan en zonodig aan beheer- en beleidplannen van de gemeente. Dit geldt ook indien de bebouwingsbestemming nog kan wijzigen door een wijziging van het bestemmingsplan.

Als er in de toekomst wel gebouwd kan gaan worden door een wijziging in het bestemmingsplan, door het verlenen van een bouwvergunning of door de vergunningsvrije bouw mogelijkheden, dan moet dit nadrukkelijk tot uiting komen in de uitgifteprijs. De uitvoering van dit toetsingscriterium geschiedt door de clusters Ruimtelijke Ordening (RO) en Bouw & Woning Toezicht Vergunningverlening (BWT-V) van de afdeling REO.

### *Voorkoming ongewenste situaties*

Voordat tot verkoop wordt overgegaan moet worden nagegaan of eventuele bebouwing ongewenst is op de te verkopen locatie in het kader van de verkeersveiligheid, het doorzicht e.d. In dit kader dient dan ook toetsing aan o.a. het vigerende verkeersstructuurplan plaats te vinden. Dit geldt ook voor het eventueel aanbrengen van vergunningsvrije bouwwerken in de toekomst door de koper. Indien bebouwing in welke vorm dan ook niet gewenst is, moet er onder geen enkele voorwaarde worden overgegaan tot verkoop om ongewenste situaties te voorkomen. De uitvoering van dit toetsingscriterium geschiedt door de afdeling OW.

### *Bodemverontreiniging*

Voordat wordt overgegaan tot het daadwerkelijk overdragen van een perceel grond, worden alle verzoeken tot koop van gemeentegrond voorgelegd aan het cluster Milieu van de afdeling REO. Dit cluster beslist of het noodzakelijk is om tot een bodemmeting over te gaan. Enerzijds om aan te geven of de gemeente iets bekend is van mogelijke bodemverontreiniging en anderzijds om een zogenaamde "nul-situatie" vast te stellen (een momentopname die vóór een beginsituatie wordt vastgelegd teneinde op termijn veranderingen in de verontreiniging te kunnen vaststellen). Dit wordt gedaan vanwege de vrijwaring voor en/of bekendheid met mogelijke bodemverontreiniging. De kosten van deze meting komen voor rekening van de koper van het snippergroen. Indien er sprake is van verontreiniging wordt dit in de overeenkomst opgenomen.

### *Kabels en/of leidingen*

Een belangrijk toetsingscriterium is of er kabels en/of leidingen van de gemeente of nutsbedrijven in de te verkopen grond aanwezig zijn. Met een zogenaamde KLIC-melding vraagt de gemeente aan de nutsbedrijven, na akkoord van de diverse betrokken afdelingen en op kosten van de verzoeker, of er kabels en/of leidingen in het perceel liggen. Indien er kabels en/of leidingen aanwezig zijn worden deze omgelegd (op kosten van de koper van het snippergroen) of wordt bij notariële akte een zakelijk recht gevestigd met een (eventuele) bebouwingsbeperking. De gemeente houdt zich het recht voor een koopverzoek af te wijzen bij een aankoopbedrag van minder dan € 7.500,- als onevenredig veel capaciteit wordt gevraagd voor het afhandelen van de KLIC-melding. Dit is afhankelijk van de situatie ter plaatse en de nutsbedrijven die in het perceel kabels of leidingen hebben liggen. De uitvoering van dit toetsingscriterium geschiedt door het cluster EGZ.

### 6. Randvoorwaarden

Bij de verkoop van snippergroen wordt een aantal belangrijke randvoorwaarden aangehouden, te weten:

- a. de verkoop moet per saldo minstens kostendekkend zijn;
- b. de verkoop mag de kwaliteit van de woonomgeving in ieder geval niet verminderen;
- c. de verkoop moet bijdragen aan een goed beheerbare woonomgeving;
- d. de verkoop moet geschieden volgens heldere, uitvoerbare voorwaarden;
- e. er wordt een KLIC-melding gedaan om de aanwezigheid van ondergrondse kabels en/of leidingen (niet zijnde huisaansluitingen) aan te geven;
- f. de verkoop mag niet leiden tot een onveilige verkeerssituatie;
- g. de verkoop mag niet leiden tot versnippering van het openbaar groen en het beheer daarvan;
- h. alleen direct aangrenzend snippergroen wordt verkocht;
- i. alleen niet-strategische gronden worden verkocht;
- j. als een strook grond wordt aangeboden aan meerdere eigenaren van aangrenzende adressen, wordt als opschortende voorwaarde opgenomen dat alle gegadigden het aanbod dienen te aanvaarden;
- k. openbaar groen van 'algemeen belang' blijft behouden (zoals parken en "groene ruimte");
- l. doorgaande wegen en wandelroutes dienen in het openbaar groen te blijven liggen;
- m. als vergunningvrije bebouwing bezwaren oplevert, wordt niet tot verkoop overgegaan;
- n. alleen aanwonende perceeleigenaren komen in aanmerking om te kopen. Huurders van woningen kunnen geen snippergroen kopen, verhuurders wel;
- o. als er meerdere gegadigden zijn voor een zelfde stuk openbaar groen dat voor verkoop in aanmerking komt en er is geen voor alle gegadigden aanvaardbare oplossing (gegadigden dienen onderling overeenstemming te bereiken over de verdeling van de grond, de gemeente is hier geen partij in), dan wordt niet verkocht;
- p. verkoop vindt plaats binnen de geldende bebouwingscontour van de streekplannen (grofweg "bebouwde kom"). Indien een strook snippergroen buiten de geldende bebouwingscontour van de streekplannen valt, worden de natuurwaarden van de ecologische hoofdstructuur van het gebied aangehouden. Verkoop vindt niet plaats als sprake is van groenstroken die buiten de bebouwingscontouren van de streekplannen vallen, maar vallen binnen de natuurwaarden van de ecologische hoofdstructuur. Uit het Natuurgebiedplan Vecht- en Plassengebied betreft dat voor gronden/wateren van de voormalige gemeente Loosdrecht de gedeelten "bestaande natuur" en "nieuw natuurgebied" en voor de gronden/wateren van het voormalige Nederhorst den Berg en 's Graveland de gedeelten "natuurbegrenzing" en "nieuwe natuurbegrenzing". Valt het perceel snippergroen buiten de bebouwingscontour van de streekplannen én buiten de natuurwaarden van de ecologische hoofdstructuur, dan kan verkoop wel worden overwogen;
- q. een herhaald verzoek wordt niet in behandeling genomen tenzij er sprake is van gewijzigde feiten en/of omstandigheden.

## 7. Financiële overwegingen

De grondprijzen per m<sup>2</sup> voor onbebouwbaar snippergroen en bouwgrond zijn per 1 juli 2009 door het college vastgesteld.

Daarnaast geldt dat bij een verkoop van meer dan 75 m<sup>2</sup> of bij een perceelsvergroting van meer dan 50 % een kaveltaxatie van het te verkopen snippergroen wordt gedaan door een beëdigd taxateur OG. 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 moeten door de koper worden voldaan, ongeacht of deze tot aankoop over gaat. 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 bebouwde gedeelte). Hieruit wordt een prijs per m<sup>2</sup> vastgesteld.

Verder wordt met deze nota in verband met de nieuwe mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen met ingang van 1 oktober 2010 (door de invoering van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en het Besluit Omgevingsrecht) voor snippergroen waarmee het erf wordt uitgebreid een nieuwe grondprijs vastgesteld. Reden hiervoor is dat uitbreiding van het erf leidt tot meer vergunningsvrije bebouwingmogelijkheden en dus tot een grotere waardevermeerdering van het totale perceel.

De prijzen die het college hanteert zijn aldus als volgt:

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Snippergroen (onbebouwbaar)             | € 154,- k.k. (in 2009 € 150,- k.k.) |
| Snippergroen (uitbreiding erf)          | € 275,- k.k.                        |
| Bouwgrond                               | € 395,- k.k. (in 2009 € 385,- k.k.) |
| Bij perceelsgrootte > 75 m <sup>2</sup> | kaveltaxatie, k.k.                  |
| Bij vergroting perceel > 50%            | kaveltaxatie, k.k.                  |

De minimum verkoopprijs van snippergroen bedraagt € 2.500,- k.k. Dit minimum wordt vastgesteld omdat kleinere grondverkoppen relatief veel capaciteit vragen en daarmee verliesgevend zijn.

Indien een koper zich niet kan verenigen met de vastgestelde grondprijs wordt ook een kaveltaxatie gedaan voor rekening van de koper.

Jaarlijks geldt herziening van de grondprijzen per 1 januari met de 'CPI-index alle huishoudens' van het CBS, met een afronding op hele euro's. Door deze indexering bedragen de grondprijzen met ingang van 1 januari 2010 (en dus ook op het moment van vaststelling van deze gewijzigde beleidsnota snippergroen) voor onbebouwbare snippergrond € 154,- en voor bouwgrond € 395,-.

Elk jaar worden op de gemeentelijke website de prijzen voor dat jaar gepubliceerd, voor het eerst na vaststelling van deze nota en vervolgens telkens in de maand januari.