

Snippergroenbeleid 2017 gemeente Waalwijk

Hoofdstuk 1. Inleiding

Regelmatig ontvangt het college van B&W verzoeken van inwoners om een stuk grond dat ingericht is met openbaar groen te kopen. Tegelijkertijd komt het voor dat percelen met openbaar groen onrechtmatig gebruikt wordt door inwoners. Om eenduidig om te gaan met deze ontwikkelingen, is in 2009 al uitgiftebeleid vastgesteld. In 2011 heeft het beleid door een juridische ontwikkeling een nieuwe impuls gekregen.

Deze kleine stukken grond worden aangeduid met 'snippergroen'. Onder snippergroen(stroken) worden stukjes grond verstaan die in eigendom zijn van de gemeente, die een geringe afmeting hebben en geen of minimale betekenis hebben voor de openbare ruimte.

Sinds 2011 heeft de gemeente Waalwijk een actief beleid gevoerd op snippergroen. Directe aanleiding voor dit beleid was dat per 1 januari 2012 in het Burgerlijk Wetboek een extra mogelijkheid tot verjaren in werking trad. De termijn is teruggegaan van 30 jaar naar 20 jaar. De verjaring betreft niet-voortdurende en niet zichtbare erfdienstbaarheden. Gevolg zou zijn dat het eigendom van het betreffende stukje grond over zou gaan naar de gebruiker. Om dit te voorkomen en eenduidig om te gaan met de verkoop van snippergroen, is in 2012 de beleidsnotitie snippergroen opgesteld.

Vanaf 2011 heeft de gemeente Waalwijk in verschillende fases een gemeentebrede inventarisatie gemaakt van het gebruik van gemeentegrond door inwoners. Onrechtmatig gebruik van gemeentegrond is zo in kaart gebracht. In de eerste ronde zijn 180 personen aangeschreven en in de tweede ronde zijn 160 personen aangeschreven dat zij gemeentelijke gronden in gebruik hebben.

In de collegevergadering van 18 december 2012 is de beleidsnotitie snippergroen vastgesteld. Deze beleidsnotitie bepaalt onder welke voorwaarden snippergroen kan worden verkocht of verhuurd. In 2016 is het huidige beleid ambtelijk geëvalueerd. Deze evaluatie is besproken met het college van B&W. Het college concludeerde dat voortzetting van beleid noodzakelijk is. Het voortzetten van snippergroenbeleid is een principiële kwestie. Snippergroenbeleid is noodzakelijk om te voorkomen dat gemeentelijke gronden oneigenlijk door inwoners of bedrijven in gebruik genomen wordt. We blijven ervoor zorgen dat op een eenduidige wijze omgegaan wordt met verkoop en gebruik van gemeentegronden. Het zorgt voor duidelijkheid voor zowel inwoners als de gemeente.

Tevens is in de afgelopen jaren ervaring opgedaan met de verkoop van snippergroenstroken. De opgedane ervaringen zijn ook verwerkt in de nota Snippergroenbeleid 2017. De beleidsnotitie Snippergroenbeleid 2017 kent kleine wijzigingen ten opzichte van het oude beleid.

Hoofdstuk 2. Beleid snippergroen

2.1 Beleidsdoelstellingen snippergroen

Er zijn vijf doelstellingen geformuleerd voor snippergroenbeleid. Deze doelstellingen moeten bijdragen aan een goed financieel, juridisch en technisch beheer van openbare ruimte. Het beleid draagt op die manier bij aan een integrale benadering van snippergroen.



1. Duidelijkheid. Een duidelijk en eenduidig beleid voor de uitgifte van groenstroken (snippergroen) en het handhaven van gemeentegrond die ongewenst gebruikt wordt door inwoners.
2. Verkoop van grond. Waar mogelijk verkoopt de gemeente de grond aan belangstellenden en gebruikers. Uitgangspunt bij verkoop is: “verkopen wat kan, behouden wat moet”.
3. Van verhuur naar verkoop. Nieuwe overeenkomsten over de verhuur van grond wordt zo veel mogelijk voorkomen. In plaats daarvan wordt ingezet op de verkoop van grond.
4. Fatsoenlijke tarieven. Als verhuur de enige optie blijkt voor exploitatie van de grond, dan hanteert de gemeente tenminste marktconforme prijzen.
5. Van oud naar nieuw. Oude gebruiksovereenkomsten omzetten naar bij voorkeur verkoop. Indien dat niet mogelijk is, worden de overeenkomsten omgezet naar verhuur.

2.2 Beleid Snippergroen 2017

Het initiatief voor de verkoop van snippergroen verplaatst van de gemeente naar de inwoner. Dus verkoop van een groenstrook zal in eerste instantie alleen plaatsvinden indien een inwoner daartoe een verzoek indient bij de gemeente. Er is dus sprake van een terughoudende houding vanuit de gemeente. Er wordt overgegaan van een meer proactieve houding naar een meer reactieve houding.

Pro-actief snippergroenbeleid betekent dat de gemeente alle straten bekijkt en inwoners aanschrijft indien er sprake is van oneigenlijk grond gebruik. Deze procedure zou zeer tijdrovend en kostbaar zijn. Hiervoor is niet gekozen. Er is gekozen voor de beleidslijn “reactief, met een plus”. Er zijn namelijk wel uitzonderingen op de genoemde reactieve houding. Op het moment dat bewoners, BOA's en/of (weg)beheerders constateren dat gemeentelijke gronden oneigenlijk in gebruik genomen zijn door inwoners of bedrijven, zal contact opgenomen worden met de betreffende inwoner of ondernemer om te komen tot een oplossing.

Met name bij IUP-projecten wordt gebruik gemaakt van informatie over snippergroen om te bepalen of gemeentelijke grond in gebruik is. Vervolgens wordt bepaald of deze stukken grond nodig zijn voor toekomstige (reconstructie)werkzaamheden. Als blijkt dat bij reconstructie mogelijk is om bijvoorbeeld kabels en leidingen te verleggen, ontstaat de mogelijkheid om snippergroenstroken te verkopen. De vraag voor aankoop zal ook vervolgens bij de inwoners worden neergelegd. Verder zullen uiteraard de aanvraag voor de aankoop van een strook snippergroen worden behandeld. Tenslotte zullen andere zaken die bijvoorbeeld BOA's en/of (weg)beheerders melden, worden beoordeeld. Indien nodig zullen de inwoners vervolgens worden aangeschreven.

Hoofdstuk 3. Beleidsregels snippergroenbeleid 2017

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan:

- a. Snippergroen: Onder snippergroen(stroken) worden stukjes grond verstaan die in eigendom zijn van de gemeente, die een geringe afmeting hebben en geen of minimale betekenis hebben voor de openbare ruimte.

Artikel 2. Criteria uitgifte snippergroen

In beginsel heeft de gemeente de grond in eigendom voor de eigen taakuitoefening. Gronden die van belang zijn voor de uitoefening van haar taken, kunnen dus niet verkocht worden. Verkoop van de grond is mogelijk indien voldaan wordt aan de onderstaande richtlijnen. Naar aanleiding van de richtlijnen zijn concrete toetsingscriteria onder Artikel 3 opgesteld.

Een strook snippergroen kan worden verkocht indien voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. een strook snippergroen direct grenst aan het eigendom van de aanvrager;
- b. er geen nutsvoorzieningen in het betreffende perceel aanwezig zijn, zoals kabels, leidingen, rioleringen en er voldoende werkruimte overblijft;
- c. er geen omgevingsbezwaren zijn, zoals toename sociale onveiligheid of overlast. Hierbij is ook het stedenbouwkundige advies van belang. Zichtlijnen moeten gehandhaafd blijven;
- d. er geen verkeerskundige bezwaren zijn;
- e. er geen onderhoudsbezwaren zijn met betrekking op de groenvoorziening;
- f. er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn;

Artikel 3. De toetsingscriteria snippergroen

Om te kunnen toetsen of verkoop mogelijk is, heeft de gemeente Waalwijk een aantal toetsingscriteria opgesteld. Een snippergroenstrook mag worden verkocht indien deze voldoet aan de volgende criteria.

1. De grond behoort niet tot en is ook niet aangeduid als 'groene hoofdstructuur' of 'te ontwikkelen groene hoofdstructuur'.
2. De grond heeft geen ecologische waarde(n) of ecologische potenties.
3. Indien bomen aanwezig zijn op de grond van categorie 1 (te verwachten eindgrootte >15 meter) of categorie 2 (te verwachten eindgrootte 8 – 15 meter), moeten deze bomen elders in de directe omgeving kunnen worden gecompenseerd voor rekening van de koper(s). Tevens zijn de bomen niet opgenomen in de bomencatalogus.
4. Het snippergroen is niet karakterbepalend of op een andere manier belangrijk, strategisch of functioneel voor de straat, wijk of buurt.
5. Het groen heeft geen gebruiksfunctie, zoals speelgelegenheid, en maakt geen deel uit van een groter geheel aan groenvoorzieningen.
6. Het groen heeft geen zicht- of doorkijkfunctie. Door verkoop komt de verkeersveiligheid niet in het gedrang.
7. Door de verkoop blijven andere groenvoorzieningen of waterlopen bereikbaar voor onderhoudswerkzaamheden.
8. Door verkoop ontstaat geen (verdere) versnippering of restgroen.
9. Het groen maakt geen deel uit van afscherpende beplanting.

10. De grond grenst direct aan huis of tuin van de koper.
11. Door verkoop ontstaan geen verspringingen van erfgronden.
12. De grond is niet mogelijk benodigd voor in voorbereiding zijnde bouw- of herinrichtingsplannen, groenbeleidsplannen en er zijn geen aanspraken op de grond van derden.
13. In of op de grond zijn geen (gemeentelijke) kabels of leidingen of overige nutvoorzieningen aanwezig of moeten daar komen. De NEN-normen dienen te worden gehanteerd.
14. Verkoop of verhuur is niet strijdig met de Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur.
15. In de grond bevindt zich geen gemeentelijke riolering, straatkolk of put. De benodigde werkruimte voor onderhoud blijft beschikbaar.
16. De verkoop leidt niet tot onevenredig nadeel voor omwonenden. Hieronder valt ook het verlies van uitzicht.
17. De grond mag na verkoop alleen gebruikt worden conform het vigerende bestemmingsplan, waarbij wij het gebruik als siertuin gelijkgeschakelen aan het gebruik als groen.
18. Door verkoop hoeft geen verzamelpunt / clusterplaats voor afvalcontainers te worden opgeheven, indien geen goede alternatieve locatie in de direct nabijheid voor handen is. Bij mogelijke verplaatsing kan de verzamelplaats gerealiseerd worden op het perceel van de koper.
19. Er geen sprake is van een ondergrondse of bovengrondse container of andere afvalinzamelingsvoorziening op het snippergroen.
20. Indien er sprake is van een lichtmast op de te verwerven grond, kan de verkoop alleen plaatsvinden als de lichtmast elders in de straat wordt gecompenseerd. Deze compensatie komt voor rekening van de koper(s). Bij compensatie dient rekening te worden gehouden met de eisen uit het Openbaar Verlichtingsplan.

Artikel 4. Bouwmogelijkheden

Wanneer een perceel snippergroen in eigendom of in huur wordt verkregen, bestaat ook vaak de wens om op die nieuw verkregen grond iets te bouwen. De bouwmogelijkheden op de grond die bewoners in eigendom hebben verkregen, zijn afhankelijk van de bestemming die op de grond ligt. Een aanvraag om bouwvergunning (voor bijvoorbeeld een erfafscheiding, aanbouw of vrijstaand bijgebouw op het betreffende perceel) wordt altijd getoetst aan het bestemmingsplan. Omdat gemeentelijke groenstroken veelal een bestemming 'verkeer-verblijf' hebben, zal de gewenste bebouwing vaak niet zijn toegestaan en kan de vergunning niet of niet zondermeer worden verleend.

In dat geval wordt echter altijd bezien of herziening of ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk is. Indien de gewenste bebouwing past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente, kan hieraan medewerking worden verleend en zal in de meeste gevallen ontheffing door middel van een omgevingsvergunning (Wabo) verleend moeten worden. Reguliere actualisatie van het bestemmingsplan vindt in principe iedere 10 jaar plaats. Bij de herziening van het bestemmingsplan worden ook snippergroenverkoop meegenomen.

Artikel 5. Toepassen van maatwerk

Indien een snippergroenstrook niet voldoet aan de onder Artikel 3 genoemde toetsingcriteria, betekent dit niet dat deze ook automatisch niet kan worden verkocht. Er zijn uitzonderingen en daarvoor is maatwerk mogelijk en wellicht noodzakelijk. Zo is het mogelijk dat een inwoner bereid is te betalen voor het omleggen van kabels en leidingen. Dan kan door deze maatwerkoplossing toch overgegaan worden tot verkoop van de grond.

In voorkomende gevallen komt men tot de conclusie dat verkoop onmogelijk of onwenselijk is. In die gevallen kan worden overgegaan tot het sluiten van een (nieuwe) huurovereenkomst. Het toepassen van maatwerk is van belang bij de uitvoering van het snippergroenbeleid. Bij de totstandkoming van maatwerkoplossingen kunnen ook externe partners als Casade worden betrokken.

Hoofdstuk 4. Financiën snippergroen

Artikel 6. Verkooprijzen

Voor snippergroenstroken wordt een afwijkende prijs gehanteerd ten opzichte van reguliere grondprijzen. Echt snippergroen is goedkoper dan stukken grond die commercieel aantrekkelijk zijn. Wel dient er sprake te zijn van een fatsoenlijk rendement.

Momenteel hanteert de gemeente Waalwijk een tarief van € 70,- per m². In de praktijk blijkt dat dit een goede prijs is. Deze prijs verhoudt zich ook met in de regio gehanteerde prijzen.

Artikel 7. Verhuurprijzen

Het komt voor dat wij gronden verhuren. Er zijn veel oude overeenkomsten met een symbolisch bedrag als verhuurprijs. Deze situatie moet aangepast worden, omdat het niet kostendekkend is. In 2013 is daarom het marktconforme tarief van € 6,- vastgesteld. Dit bleek in praktijk niet haalbaar. Het verschil tussen de oude en de nieuwe overeenkomst was te groot was. Daarom hanteert de gemeente Waalwijk nieuwe tarievenstructuur. Onderstaande tarieven zorgen ervoor dat de kosten die gemaakt worden ook worden gedekt. Tegelijkertijd blijft de stijging van de prijs wel beperkt.

Voor verhuur van snippergroenstroken hanteert de gemeente Waalwijk een huurprijs die gerelateerd is aan de grootte van het perceel. Voor snippergroenstroken tot 75 m² is de prijs afhankelijk van grootteklasse. Voor snippergroenstroken groter dan 76 m² geldt een verhuurprijs van € 1,- per m². De grondprijzen zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Afmeting snippergroenstrook	Prijs snippergroenstrook
1-10 m ²	€ 10,-
11-25 m ²	€ 25,-
26-50 m ²	€ 50,-
51-75 m ²	€ 75,-
>76 m ²	€ 1,- per m ²

Artikel 8. Financiering snippergroenbeleid

Het is de doelstelling dat snippergroenbeleid zichzelf bekostigt. De opbrengsten moeten worden ingezet om de snippergroenproblematiek af te handelen. Extra inzet moet ook bekostigd worden door extra inkomsten.

Hoofdstuk 5. Handhaving

Artikel 9. Handhaving Snippergroenbeleid

Adequate handhaving van het snippergroenbeleid is vanzelfsprekend van belang. Ten aanzien van handhaving geldt dat wordt overgegaan tot handhaving indien de taakuitoefening van de gemeente in het geding is. Dit is de publiek-rechterlijke handhaving. Daarnaast is er de privaatrechterlijke handhaving. Bij een constatering van een overtreding wordt in eerste instantie overgegaan tot de inzet van privaatrechterlijke handhavinginstrumenten. Het heeft echter uiteraard de voorkeur om samen met een inwoner of bedrijf tot een maatwerkoplossing te komen.

Omdat er in het verleden vaak geen goede en duidelijke overeenkomsten waren, was handhaving lastig. Doordat oude overeenkomsten omgezet worden naar nieuwe overeenkomsten, is handhaving eenvoudiger. Bij handhaving van snippergroen wordt gebruik gemaakt van een persoonlijke aanpak. Uit de evaluatie blijkt dat persoonlijk contact het meest effectief is. Dus ook bij handhaving van snippergroen geldt dat maatwerk en persoonlijk contact belangrijke aandachtspunten zijn.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Artikel 10. Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het stellen van nadere regels indien zich een situatie voordoet die niet is voorzien.

Het college van burgemeester en wethouders kan in voorkomende gevallen Artikel 2 en Artikel 3 buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 11. Overgangsbepaling

De 'Beleidsnotitie Snippergroen 2017' vervangt de 'Beleidsnotitie snippergroen' uit 2012. De notitie treedt in werking op 1 november 2017. Bestaande overeenkomsten kunnen worden gehandhaafd. Aanvragen die ingediend zijn voor de datum van inwerkingtreding, waarbij nog geen notarieel transport heeft plaatsgevonden, worden afgehandeld volgens de nieuwe beleidsregels. Op het moment dat notarieel transport heeft plaatsgevonden, kan geen verrekening meer plaatsvinden.

Artikel 12. Citeerregel

Deze notitie kan worden aangehaald als "Beleidsnotitie Snippergroen 2017 Gemeente Waalwijk".