

Notitie over de mogelijkheden voor de uitgifte openbaar (snipper)groen ofwel de notitie Snippergroen-beleid.

1. Inleiding

Wat is "snippergroen".

Snippergroen is een begrip dat wordt gebruikt wanneer er verzoeken worden ontvangen om een stukje grond van de gemeente bij de eigen kavel te kunnen voegen. In de meeste gevallen gaat het om het verwerven van kleine strookjes groen. Hierdoor heeft het begrip "snippergroen" zijn intrede gedaan.

De verzoeken behelzen vaak het kunnen verwerven van een klein strookje groen in het openbaar gebied dat bij de verkaveling is "overgebleven". Daarnaast wordt ook vaak verzocht om een "snipper" groen uit een grotere groenstrook te kunnen verwerven. Soms gaan de aanvragen niet over openbaar groen, maar is er sprake van een verzoek voor de aankoop van bijvoorbeeld een inrit of een gemeentelijk achterpad.

In deze notitie worden randvoorwaarden geformuleerd voor de behandeling van alle verzoeken van inwoners voor de aankoop van een stuk openbaar gebied dat direct grenst aan het eigen perceel.



Voortuin en openbaar groen lopen in elkaar over

Beleid Gemeente Nootdorp tot 1 januari 2002.

In de voormalige gemeente Nootdorp vond de behandeling van de aanvragen voor de uitgifte van openbaar groen plaats op basis van de in 1996 vastgestelde "beleidsnota uitgifte en gebruik openbaar groen". Op grond van deze notitie bestond er voor woningeigenaren de mogelijkheid om ten behoeve van de uitbreiding van de tuin snippergroen te kopen.

De grondprijs van snippergroen was een bedrag van € 76,82 per m² (prijsspeil 1-1-2002). De grondprijs werd jaarlijks geïndexeerd. Bij de bepaling van de grondprijs is er nadrukkelijk rekening mee gehouden dat in de verkoopovereenkomst een bepaling was opgenomen dat er op de grond niet mocht worden gebouwd.

Op basis van de notitie bestond er in Nootdorp ook de mogelijkheid om snippergroen te huren. Er werd voor huur gekozen bij snippergroen grenzend aan huurwoningen en indien woningeigenaren voorkeur hadden voor huur. Voor de overeenkomsten die voor 1993 zijn gesloten is een lagere huurprijs van toepassing (€ 2,50 per m², prijspeil 1-1-2003). In 1998 is de huurprijs bijgesteld; vanaf die datum moet een hogere huur worden betaald (€ 7,07 per m², prijspeil 1-1-2003). Tenslotte is er een beperkt aantal overeenkomsten afgesloten met een jaarlijkse huur van € 0,45.

Beleid Gemeente Pijnacker tot 1 januari 2002.

In de voormalige gemeente Pijnacker vond de behandeling van de aanvragen voor de uitgifte van openbaar groen plaats op basis van een incidentele toetsing aan algemeen geformuleerde randvoorwaarden. Er gold bij verkoop een tarief van € 158,82 per m² ongeacht of de grond werd gebruikt voor de uitbreiding van de tuin of (mede) voor bouwdoeleinden. De grondprijs

werd niet jaarlijks geïndexeerd, maar incidenteel op basis van de ontwikkeling van de markt bijgesteld.

In Pijnacker was er in de periode voorafgaand aan de fusie geen mogelijkheid voor het huren van snippergroen. Wel is er tot en met de jaren '80 een beperkt aantal overeenkomsten met een jaarlijkse huur van € 0,45 afgesloten.

Ook is vermeldenswaardig dat er bij de ontwikkeling van de wijk Pijnacker-noord voor is gekozen om voor- en zijtuinen "om niet" aan de bewoners in gebruik te geven. Hierbij zijn tevens voorwaarden gesteld voor de inrichting van de tuin en het op een eenduidige wijze toepassen van hekwerken. Deze (privaatrechtelijke) bepalingen worden al geruime tijd niet meer gehandhaafd.

Bevriezing afhandeling verzoeken tot aankoop van snippergroen.

In de eerste periode na de fusie is er op basis van een harmonisatievoorstel voor gekozen om voor nieuwe aanvragen voor de hele gemeente een ongedifferentieerd tarief van € 160,- te hanteren (gebaseerd op de gedachte dat er geen privaatrechtelijke belemmeringen zouden worden opgenomen voor bebouwing) en dit bedrag jaarlijks te indexeren.

Direct na de fusie bleek, enerzijds door het aantal verzoeken en anderzijds doordat er geen (geharmoniseerde) criteria waren, dat de behandeling van de verzoeken te veel tijd in beslag nam. Door de gemeenteraad is op 26 september 2002 besloten om:

- over te gaan tot een tijdelijke bevriezing gedurende 2 jaar van verzoeken tot uitgifte van snippergroen.
- over te gaan tot een wijkgerichte inventarisatie van al het aanwezige snippergroen dat na de bevriezing voor uitgifte in aanmerking komt.
- na afloop van de 2-jaarsstop gedurende 2 maanden een ieder die snippergroen wil verwerven de gelegenheid geven een verzoek hiertoe in te dienen.

Met het raadsbesluit is beoogd om op een efficiënte wijze te komen tot een objectieve en voor de burger duidelijk (voor een ieder op een kaartbeeld leesbare) uitgiftebeleid.



Grotere tuin wordt gewenst vanwege privacy en zemen ramen 1^e etage

Uitgangspunt:

Het nieuw te formuleren uitgiftebeleid voor snippergroen moet objectief zijn en vooraf voldoende inzichtelijk en transparant zijn, zodat de burger snel duidelijkheid kan worden geboden over een verzoek.

2. Algemene beleidscriteria.

De vraagstelling voor de behandeling van verzoeken om de verkoop van stukjes openbare grond draait bijna altijd om een afweging tussen de maatschappelijke belangen (welke functie heeft de openbare grond) en het belang van de aanvrager.

Voor de aanvrager ligt de achtergrond van het verzoek meestal in het verbeteren van de woonsituatie. De aan te kopen grond is meestal bedoeld voor:

- het uitbouwen van de woning;
- de uitbreiding van de tuin;

- het verkrijgen van een achterom (of het anderszins verbeteren van de toegang tot de tuin)
- het verkrijgen van een parkeerplaats op eigen terrein;
- het verbeteren van de privacy van het (woon)perceel.

Uit de verzoeken blijkt soms dat voor bewoners de inrichting en de wijze van onderhoud door de gemeente aanleiding is om grond te willen kopen. Dit is echter geen reden om grond uit te geven. Wel wordt aan bewoners de mogelijkheid geboden om in zekere mate zelfwerkzaam te zijn in de openbare ruimte. Medewerking wordt verleend om:

- aan struiken (niet aan bomen) klein snoeiwerk te verrichten;
- op kleine schaal opzomertuintjes aan te brengen mits trottoir niet wordt belemmerd;
- op kleine schaal in o.a. boomspiegels eigen sierbeplanting aan te brengen;
- in door de gemeente te leveren bloembakken eigen sierbeplanting aan te brengen.

Bij de afweging van de gemeentelijke belangen wordt (in brede zin) gekeken naar de functie van de openbare grond. De primaire zorg van de gemeente is gelegen in het bevorderen van een goede inrichting van het openbare gebied en het bewaken van de (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte. Alleen indien het verzoek tot aankoop van openbaar gebied niet strijdig is met het algemene belang, is uitgifte (verkoop of verhuur) in principe mogelijk. Om deze toetsing mogelijk te maken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd.

Uitgangspunten:

- **de uit te geven grond grenst direct aan het woonperceel van de aanvrager en de aanvrager is eigenaar van het woonperceel;**
- **de uitgifte van de grond heeft geen (negatieve) gevolgen voor het beheer, hierbij wordt met name beoordeeld of er sprake is van een duidelijke grens tussen privé en openbaar en of uitgifte leidt tot versnippering of beperking van de bereikbaarheid van openbaar gebied.**
- **de uitgifte van de grond heeft geen overwegende (negatieve) gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte; hierbij wordt met name beoordeeld of het uit te geven deel van belang is vanwege de functie als verkeersruimte, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, etc;**
- **de uitgifte van de grond heeft geen overwegende (negatieve) gevolgen voor de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte; hierbij wordt niet alleen de functie van het groen in de directe omgeving beoordeeld, maar wordt juist ook beoordeeld wat de functie in groter verband is (is het karakteristiek voor de wijk of voor het wegprofiel, is het benoemd in een groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan);**
- **de uitgifte van de grond heeft geen (negatieve) gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden.**

De hierboven genoemde algemene beleidscriteria zijn onvoldoende objectief en transparant om de burger duidelijkheid te bieden over de beoordeling van een verzoek. Om beter te kunnen beoordelen hoe de hiervoor geformuleerde uitgangspunten in de praktijk uitwerken, is in de bijlagen een aantal voorbeeldsituaties uitgewerkt.

3. Objectivering van de algemene beleidscriteria door uitwerking van voorbeeldsituaties.

In de bijlage zijn diverse voorbeelden uitgewerkt van situaties die mogelijk onderwerp zouden kunnen zijn van een verzoek om snippergroen te kunnen verkrijgen. Bij elk voorbeeld is eerst een toets gedaan aan de in paragraaf 2 benoemde uitgangspunten en is een korte inhoudelijke toelichting gegeven. De voorbeeldsituaties bieden hiermee inzicht in de overwegingen om al dan niet in te stemmen met de uitgifte van grond. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de voorbeelden en de foto's in de bijlagen niet voortkomen uit concrete verzoeken van inwoners, maar fictief zijn en gebaseerd op de algemene ervaring van de bij de behandeling van de verzoeken betrokken ambtenaren.

In de bijlage zijn situaties uitgewerkt voor voortuinen, voor zijtuinen en voor achtertuinen. In de voorbeelden komen situaties aan de orde waarbij uitgifte mogelijk is en waarbij niet tot uitgifte overgegaan zou moeten worden.

Bij "voorkantsituaties" (zie voorbeelden 1A tot en met 1D) ligt motivatie van de aankoper met name in het verbeteren van privacy, het vergoten van de voortuin (soms uit onvrede met huidige inrichting) of realiseren van een parkeerplaats op eigen terrein.

In de belangenafweging komt duidelijk naar voren dat uitgifte eigenlijk alleen mogelijk is indien het gaat om een situatie waarbij voortuinen grenzen aan openbaar groen. Door dit groen (meestal over de gehele breedte van de tuin) bij de tuin te betrekken ontstaat er een nieuwe duidelijke grens tussen privé en openbaar, waarbij de beeldkwaliteit van de nieuwe situatie veelal gelijkwaardig is met de oude situatie. Wanneer het meerdere eigenaren betreft,



zijtuin situatie



door verkoop van grond alleen voor uitbouw is veel versnippering ontstaan

is uitgifte alleen mogelijk indien het groen collectief wordt overgedragen (en versnippering wordt voorkomen). Wanneer het één perceel betreft, is met name de afweging of de (toekomstige) inrichting en het beheer wordt belemmerd van belang bij de beoordeling of uitgifte mogelijk is.

1. Beeld

Uitgangspunt:

Uitgifte in "voorkantsituaties" is in beginsel mogelijk indien het een individuele situatie is, het (meestal) uitgifte over de gehele breedte van het perceel betreft en de toekomstige inrichting van het openbaar gebied niet wordt belemmerd.

Bij “zij-kantsituaties” (zie voorbeelden 2A tot en met 2F) ligt motivatie van de aankoper met name in het verkrijgen van een achterom, het vergroten van de tuin en/of het realiseren van een zijaanbouw of garage (met eigen parkeergelegenheid).

- Indien het gaat om een situatie waarbij het perceel grenst aan een kleine, duidelijk begrensde en relatief smalle groenstrook (breedte maximaal 5 meter) zal er door dit groen bij de tuin te betrekken automatisch een nieuwe duidelijke grens tussen privé en openbaar ontstaan. In de afweging moet primair worden betrokken in hoeverre de beeldkwaliteit van de nieuwe situatie aanvaardbaar is.

De beoordeling van de nieuwe situatie hangt sterk samen met de mogelijkheden om bebouwing op te richten. Bij uitgifte ontstaan er direct mogelijkheden voor het vergunningvrij oprichten van gebouwen en bouwwerken op grond. Daarnaast is het van belang of er door de gemeente aan de grond in de toekomst de bestemming voortuin of zij- en achtertuin wordt gegeven. Als de tuin als toekomstige bestemming “voortuin” zal krijgen, is de nieuwe situatie kwalitatief gelijkwaardig. Indien de tuin als toekomstige bestemming “zij- of achtertuin” (bijbehorend erf) krijgt, zijn er aanmerkelijk ruimere mogelijkheden voor het oprichten van erfafscheidingen en bijgebouwen.

Per situatie zal op basis van de nieuwe stedenbouwkundige situatie (ligt het langs een belangrijke route, kijken er woningen uit op deze situatie) worden beoordeeld of uitgifte mogelijk en wenselijk is.



Openbaar groen of.....



zijtuin zonder bebouwing

- Indien het gaat om een situatie waarbij het perceel grenst aan een grotere groenstrook (breedte minimaal 5 meter) is er vrijwel altijd sprake van het vergroten van de zij- en achtertuin (bijbehorend erf) met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden. Indien uitgifte wordt overwogen, ontstaat er al snel discussie over de vraag wat de nieuwe grens tussen privé en openbaar is.

Het bepalen van een nieuwe grens tussen privé en openbaar kan objectief worden opgelost door een maximum te stellen aan het uit te geven gebied. Door te bepalen dat er voor een achterom (zijpad) maximaal 1 meter en voor een uitbouwsituatie maximaal 3 meter (beiden altijd over de gehele diepte van het perceel) kan worden aangekocht, kan de discussie op dit punt eenvoudig geobjectiveerd worden.

De afweging of uitgifte van een strookje van 1 of 3 meter breed wenselijk is, zal primair moeten worden bepaald door de functie van het groen en door de gevolgen van de uitgifte voor de kwaliteit van het groen en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte als geheel. Hierbij wordt de precedentwerking die van de uitgifte uitgaat mede in overweging genomen.

- Ofschoon het bij “zij-kantsituaties” meestal om individuele beoordelingen gaat, zijn er ook situaties aan het licht gekomen die om een collectieve aanpak vragen. Dit zijn meestal situaties waarbij een bepaalde stedenbouwkundige opzet zich herhaalt.

Uitgangspunt:

Uitgifte in “zijkantsituaties” is in beginsel (over de gehele diepte) mogelijk indien het een smalle groenstrook (tot 5 meter) betreft en de beeldkwaliteit van de situatie na uitgifte van het perceel aanvaardbaar blijft.

Uitgifte in “zijkantsituaties” is in beginsel mogelijk tot een breedte van 1 meter voor een pad en 3 meter voor een uitbouw indien de groenstrook breder is dan 5 meter en er door de uitgifte geen overwegende aantasting van de waarde van het groen plaatsvindt.

Bij “achterkantsituaties” (zie voorbeelden 3A tot en met 3D) ligt motivatie van de aankoper met name in het vergroten van de achtertuin of in het verkrijgen van een achterom.

Juist in situaties waarbij achtertuinen zonder achterpad grenzen aan groen, ontstaan in de praktijk vaak beheerproblemen. Bij bewoners bestaat de neiging om geleidelijk het groen in gebruik te nemen. Voor deze situaties is uitgifte vaak niet de juiste oplossing, maar wordt – tenzij de nieuwe grens tussen openbaar en privé duidelijk is gemaakt – het probleem opgeschoven. De voorbeelden maken duidelijk dat het vrijwel altijd gaat om een situatie die een collectieve aanpak vragen.

- Indien het gaat om een situatie waarbij het perceel grenst aan een kleine, duidelijk begrensde en relatief smalle groenstrook zal er door dit groen bij de tuin te betrekken, automatisch een nieuwe duidelijke grens tussen privé en openbaar ontstaan. In de afweging moet primair worden betrokken in hoeverre de beeldkwaliteit van de nieuwe situatie aanvaardbaar is.
Doordat de meest logische toekomstige bestemming “zij- of achtertuin” is, is de nieuwe situatie afwijkend en zal op basis van de stedenbouwkundige situatie (ligt het langs een belangrijke route, kijken er woningen uit op deze situatie) moeten worden beoordeeld of uitgifte wenselijk is.
- Indien het gaat om een situatie waarbij het perceel grenst aan een grotere groenstrook ontstaat er al snel discussie over de vraag wat de nieuwe grens tussen privé en openbaar is. Dit kan niet eenvoudig objectief worden opgelost. Alleen indien er in het groen op korte afstand al een pad ligt, kan overwogen worden om hier de nieuwe grens te bepalen. Voorts kan worden overwogen om de bewoners in de gelegenheid te stellen 1 of 1,5 meter te verwerven voor een achterpad, zodat hiermee de nieuwe grens is bepaald.
De afweging of uitgifte wenselijk is, zal primair moeten worden bepaald door de functie van het groen en door de gevolgen van de uitgifte voor de kwaliteit van het groen en de gevolgen voor de beeldkwaliteit van het geheel. Hierbij wordt de precedentwerking die van de uitgifte uitgaat mede in overweging genomen.



achterpad is gewenst

Uitgangspunt:

Uitgifte in “achterkantsituaties” is in beginsel alleen mogelijk indien het een individuele situatie is met een smalle groenstrook, het (meestal) uitgifte over de gehele breedte van het perceel betreft en de toekomstige beeldkwaliteit van de openbare ruimte voldoende blijft. Meestal zijn achterkantsituaties echter gekoppeld aan een meer omvangrijke groenstrook. Deze situaties vragen vrijwel altijd om een collectieve aanpak.

Medewerking is te overwegen, indien de aantasting van het groen tot een minimum wordt beperkt en de nieuwe situatie leidt tot een verduidelijking van de grens tussen openbaar en privé (bijvoorbeeld voor een gezamenlijke achterom).

Met de voornoemde uitgangspunten en onder verwijzing naar de bijlagen is getracht om de criteria en de wijze van beoordeling transparanter en objectiever te maken. Door de complexiteit van de verschillende situaties in de praktijk geven ook de voorbeelden nog steeds niet voldoende zekerheid voor de burger om in alle gevallen tot de gewenste duidelijkheid vooraf te komen. Op grond van de voorbeelden wordt duidelijk dat de (stedenbouwkundige) beoordeling van de nieuwe situatie nog steeds een wezenlijke rol blijft spelen bij de beoordeling.

Om er toch voor te zorgen dat de afhandeling van de verzoeken transparant, eenduidig en objectief plaats gaat vinden, zullen per wijk “uitgiftekaarten” worden vervaardigd. Hierin wordt aangegeven waar er mogelijkheden zijn voor uitgifte. Op grond van de voorbeelden kan worden vastgesteld dat er meerdere mogelijkheden zijn. Op de toekomstige uitgiftekaarten zal daarom worden aangegeven:

1. welke gronden er (individueel) kunnen worden uitgegeven als voortuin (zonder mogelijkheden voor bebouwing);
2. welke gronden er (individueel) kunnen worden uitgegeven als zij- en achtertuin (met mogelijkheden voor bebouwing);
3. voor welke gronden er mogelijkheden zijn voor uitgifte onder de voorwaarde dat alle betrokkenen (de gehele stedenbouwkundige eenheid) meedoen en er eerst een gezamenlijk uitgifteplan wordt opgesteld.

De voorbeelden maken duidelijk dat de algemene beleidscriteria nog ruimte laten voor eigen interpretatie en stedenbouwkundige beoordeling. Het is belangrijk dat er eerst een politieke discussie wordt gevoerd over deze beleidsnota en over de voorbeeldsituaties, zodat de resultaten van deze discussie kunnen worden meegenomen bij het opstellen van de uitgiftekaarten.

Uitgangspunt:

Ten behoeve van de behandeling van aanvragen voor snippergroen wordt per wijk een uitgiftekaart vervaardigd. Bij deze uitgiftekaarten wordt onderscheid gemaakt naar concrete en individueel uitgeefbare situaties (met onderscheid naar uitgeven als voortuin en uitgifte als zij- en achtertuin) en nader uit te werken collectieve situaties.

4. Ondergrondse infrastructuur.

In het voorgaande zijn in de afwegingen alleen de bovengrondse functies van de grond betrokken. Het openbaar gebied heeft, vaak minder zichtbaar, ook een belangrijke functie voor de ondergrondse infrastructuur. Denk hierbij in de eerste plaats aan allerlei kabels en leidingen van nutsbedrijven (gasbedrijf, waterbedrijf, telefoon, kabeltelevisie, elektra, etc.), maar bijvoorbeeld ook aan de functie voor de gemeentelijke riolering.

Indien er kabels en leidingen van derden aanwezig zijn, dienen de belangen van de leidingbeheerders op een adequate wijze veilig gesteld te worden. Als gevolg van de aanwezigheid van kabels en leidingen kan er op de grond niet worden gebouwd en er mag geen diepwortelende beplanting (bomen) worden aangebracht. Ook zal ervoor gezorgd moeten worden dat de grond voor de leidingbeheerder bij onderhoud en calamiteiten te allen tijde goed bereikbaar is.

Ook indien er in of direct naast de uit te geven strook grond riolering aanwezig is, zijn maatregelen noodzakelijk. Voor onderhoud (en vervanging) van riolering is het wenselijk dat er een werkstrook (de zone langs de leiding die voor de gemeente altijd toegankelijk en bereikbaar is zonder belemmeringen van derden) wordt vrijgehouden. De breedte van de werkstrook is ter weerszijde van de riolering gelijk aan de diepte waarop de riolering is gelegen. Een kleinere werkstrook zal leiden tot hogere onderhoudskosten.

Uitgangspunt.

Gronden waarin zich kabels en leidingen bevinden en de werkstroken van de riolering komen niet voor uitgifte in aanmerking.

De beoordeling of er kabels en leidingen in de grond zitten is niet eenvoudig. Elke beheerder van kabels en leidingen is zelf verantwoordelijk voor het bijhouden van de revisiegegevens. Om te weten te komen waar kabels en leidingen zijn gelegen, dient vooraf bij alle beheerders de exacte ligging te worden opgevraagd. Deze procedure vergt minimaal 8 weken en is vanwege het grote aantal leidingbeheerders relatief arbeidsintensief. Omdat het toch wenselijk is om tot een systematiek te komen, waarbij de burgers snel antwoord kunnen krijgen op een aankoopverzoek, wordt geadviseerd om bij het opstellen van de uitgiftekaarten (en alleen voor de individueel uitgeefbare situaties) vooraf na te gaan of er kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn.

Indien er geen kabels en leidingen aanwezig zijn, zal moeten worden voorkomen dat deze er later alsnog worden ingelegd. De aanwijzing als "uitgeefbaar terrein" (hierbij worden alleen de situaties bedoeld die direct en individueel uitgeefbaar zijn) betekent daarom tevens dat er geen vergunning meer wordt verleend voor de aanleg van nieuwe kabels en leidingen.

Indien er in de huidige situatie reeds kabels en leidingen liggen, kan in verband met de belangen van de beheerder van de leiding, niet tot uitgifte worden overgegaan. In een aantal situaties zal dit betekenen dat uitgifte niet meer mogelijk is, omdat omleggen van de leidingen niet mogelijk of te kostbaar is. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat in geval van aanwezigheid van kabels en leidingen de aankoper (voor eigen rekening en risico) in staat wordt gesteld om na te gaan of verlegging mogelijk is.

Voor de situaties die zijn aangeduid als "mogelijk uitgeefbaar met een collectieve aanpak" is het nog niet zinvol om onderzoek te doen naar eventueel aanwezige kabels en leidingen. Pas nadat door alle betrokkenen is aangegeven dat verwerving wordt nagestreefd, zal dit onderzoek -op kosten van de aanvrager- in gang worden gezet.

Uitgangspunten.

- **Voor grond die op de uitgiftekaart is aangeduid als "uit te geven grond" (de individuele situaties) worden geen vergunningen meer verstrekt voor de aanleg van nieuwe kabels en leidingen.**
- **Gronden waarin kabels en leidingen aanwezig zijn komen niet voor uitgifte in aanmerking. Uitgifte is uitsluitend mogelijk indien kabels en leidingen worden omgelegd. De kosten van het onderzoek en de kosten voor het omleggen worden vooraf door de aanvrager betaald.**

5. Uitgifte: verkopen of verhuren.

Op grond van de gemeentewet, artikel 60 lid e, heeft het college van B&W de bevoegdheid om privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten. Wel dient het college de raad vooraf inlichtingen te verstrekken over de wijze van uitoefening van deze bevoegdheid (artikel 169, lid 4). Dit betekent dat verzoeken voor verkoop of verhuur van snippergroen, na vaststelling van de beleidskaders door de raad, door het college van B&W worden behandeld.

Uitgifte van openbaar gebied kan door middel van verkoop of door middel van verhuur. Om een aantal redenen heeft verkoop voorkeur boven verhuur. Verkoop biedt de meeste duidelijkheid aan alle betrokken partijen (koper, gemeente en omwonenden). Door de verkoop ontstaat er een onomkeerbare situatie. De eigenaar kan de grond naar eigen inzicht inrichten en gaan gebruiken (uiteraard met inachtneming van het bepaalde in het bestemmingsplan). De gemeente ontvangt een koopprijs en kan alle overige gemaakte kosten die met de verkoop samenhangen (kosten koper, kosten onderzoek kabels en leidingen en eventuele kosten t.b.v. geschikt maken van de kavel of aanliggend openbaar gebied) in rekening van de koper brengen.

Met het aangaan van een huurovereenkomst wordt een persoonlijke en in principe niet overdraagbare overeenkomst aangegaan. Er is dus ten principale sprake van een tijdelijke overeenkomst. Er zal altijd een moment komen dat de overeenkomst niet meer kan worden voortgezet. Alsdan dient de overeenkomst overgedragen te worden (aan de nieuwe bewoners) of moet de grond weer als openbaar gebied worden ingericht.

Voor de bewaking hiervan moet een goede administratie worden opgezet. Niet alleen moet jaarlijks de incasso van de huur moet plaatsvinden, maar ook de verhuurvoorwaarden moeten worden bewaakt (niet bebouwing, niet overdraagbaar zonder toestemming, fatsoenlijk onderhoud, etc.). Verhuur betekent een relatief grote administratieve inspanning en dus bijkomende kosten. Het is daarom niet wenselijk om in de toekomst nieuwe verhuurovereenkomsten aan te gaan.

Uitgangspunt:

Indien op basis van de uitgiftekaart uitgifte mogelijk is, is uitgifte op basis van verkoop uitgangspunt. Er worden geen nieuwe huurovereenkomsten voor snippergroen meer afgesloten.



ruimte voor uitgifte

6. Juridisch-planologische en overige procedurele aspecten.

In het bestemmingsplan hebben de op de uitgiftekaarten aangegeven gronden meestal geen woonbestemming maar een openbare bestemming, zoals openbaar groen, verblijfsdoeleinden of verkeersdoeleinden.

Indien er op de grond een openbare bestemming rust, is er bij het gebruik als tuin sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan en is het gebruik als tuin is dus niet toegestaan. Dit aspect is in het verleden bij eerdere verkopen van openbare grond genegeerd. Juridisch gezien betekent verkoop tevens dat er een vrijstellingsprocedure moet worden gevolgd of dat het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.

Opgemerkt wordt dat bij het nemen van het vrijstellingsbesluit tevens de mogelijkheid ontstaat om een verzoek tot planschade in te dienen. Overwogen kan worden om vooraf een analyse van de planschade te laten opstellen. Nog nader moet worden onderzocht of de kosten van deze analyse nog opwegen tegen het risico van planschade.

Gelet op het grote aantal bestemmingplannen is het praktisch niet mogelijk om op korte termijn de uit te geven stroken, voorafgaand aan de verkoop, in het bestemmingsplan vast te leggen. Het is wel mogelijk om na de vaststelling van de uitgiftekaart, bij de eerstvolgende actualisering van het bestemmingsplan, de mogelijke uitgifte in het bestemmingsplan te verwerken. Zolang het bestemmingsplan niet is aangepast, zal eerst een vrijstellingsprocedure moeten worden doorlopen.

Het is niet wenselijk om voor elk stukje snippergroen een aparte procedure te volgen. In de vervolgfase zal daarom worden nagegaan of het mogelijk is om bij de besluitvorming over de uitgiftekaart (voor de situaties die als individueel uitgeefbaar zijn aangemerkt) ook een besluit over het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan te verbinden. De haalbaarheid hiervan is nog onzeker. Indien dit niet haalbaar is, zal er bij elke verkoop van snippergroen een vrijstellingsprocedure moeten worden gevolgd. Ook indien de uitgiftekaart niet aan een vrijstellingsbesluit wordt gekoppeld, is het wenselijk om inspraak mogelijk te maken en de uitgiftekaart gedurende 4 weken ter inzage te leggen.

Uitgangspunten:

- **Op de uitgiftekaart wordt de toekomstige bestemming als onbebouwde voortuin of als zijtuin met bebouwingsmogelijkheden (bijbehorend erf) aangegeven. De uitgiftekaarten worden gedurende 4 weken ter inzage gelegd.**
- **Nagegaan moet worden of er gelijktijdig met de uitgiftekaart ook een planologisch vrijstellingsbesluit ter inzage kan worden gelegd; indien dit niet haalbaar is zal er bij elke verkoopovereenkomst voor snippergroen tevens een vrijstellingsprocedure moeten worden gevolgd.**

7. De grondprijs, de behandelingsprocedure en de overige kosten.

Bij het vaststellen van de (te indexerende) grondprijs wordt uitgegaan van een marktconform tarief. Dit betekent dat onderscheid moet worden gemaakt in een lage verkoopprijs voor niet bebouwde voortuinen en een hoge verkoopprijs voor zij- en achtertuinen met mogelijkheden voor bebouwing.

Voorgesteld wordt om de prijs voor voortuinen te bepalen op € 80,-- per m². Hierbij is aansluiting gezocht met de prijs zoals deze in Nootdorp werd gehanteerd voor grond zonder bebouwingsmogelijkheden. De prijs van € 80,-- is tevens een marktconforme. Voor de zij- en achtertuinen wordt een marktconforme grondprijs van € 190,-- voorgesteld. Hierbij is er van uitgegaan dat de grond voor maximaal 50% bebouwbaar is. De marktprijs voor bebouwbare grond is ca. € 300,-- en voor niet bebouwbaar ca. € 80,-- (gemiddeld € 190,--).

De grondkosten zijn exclusief alle overige kosten, BTW en eventuele kosten voor bouwrijp maken of aanpassing van de openbare ruimte. Voorts zal de grondprijs jaarlijks op basis van de CPI (consumentenprijsindex voor alle huishoudens) worden aangepast.

Uitgangspunt:

De verkoopprijs van snippergroen wordt bepaald op grond van de marktprijs. De prijs wordt bepaald op € 80,-- voor voortuinen en € 190,-- voor zij- en achtertuinen. De grondprijs heeft als peildatum 1-1-2005 en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Door de verkoop van gronden kunnen in beginsel de kosten voor het vervaardigen van de uitgiftekaarten worden terugverdiend. Omdat de inkomsten relatief beperkt zijn, moet rekening worden gehouden met enige terugverdientijd. Hoeveel tijd dat is, hangt sterk samen met het aantal realiseerbare uitgifteverzoeken.

Omdat de uitgiftekaarten duidelijk aangeven welke gronden direct uitgeefbaar zijn (al dan niet na omleggen kabels en leidingen), kan de behandeling van een verzoek tot uitgifte snel en efficiënt worden afgedaan. Wel moet er vanwege de planologische vrijstellingsprocedure rekening worden gehouden met een relatief lange doorlooptijd. De kosten van deze procedure zullen in rekening worden gebracht bij de aanvrager.

In die gevallen dat er eerst aanvullend onderzoek nodig is (vanwege te verleggen kabels en leidingen of vanwege nader onderzoek bij collectieve verzoeken tot uitgifte) is het wenselijk de te maken ambtelijke kosten vooraf bij de koper in rekening te brengen. Nog nader dient te worden bepaald op welke wijze dit kan worden geregeld.

Uitgangspunt:

Alle overige kosten voortvloeiend uit de verkoop van grond zullen in rekening worden gebracht bij de koper. Nog nader moet worden bepaald hoe kan worden veilig gesteld dat de kosten van onderzoek vooraf bij de aanvrager in rekening kunnen worden gebracht.

8. De verdere behandeling van de ingekomen verzoeken.

Tijdens de bevroeringsperiode zijn circa 30 verzoeken ontvangen. Deze kunnen met relatief weinig inspanning op basis van de thans voorliggende notitie, met uitzondering van het onderzoek kabels en leidingen, worden behandeld. De beoordeling kan leiden tot een drietal mogelijkheden:

1. Op basis van de criteria wordt vastgesteld dat uitgifte niet mogelijk is. Deze aanvragen kunnen direct na vaststelling van de notitie worden geïnformeerd.
2. Op basis van de criteria kan worden vastgesteld dat uitgifte op individuele basis niet mogelijk is, maar mogelijk wel bij een collectieve aanpak. Deze aanvragers kunnen worden geïnformeerd dat verdere medewerking uitsluitend zal plaatsvinden indien alle betrokkenen schriftelijk kenbaar maken belangstelling te hebben voor de aankoop van de grond en waarbij wordt aangegeven dat alle voorbereidingskosten voor rekening zullen komen van de aanvrager(s).

3. Op basis van de criteria kan worden vastgesteld dat er mogelijkheden zijn voor uitgifte; deze aanvragers zullen in kennis worden gesteld van het feit dat de gemeente in beginsel bereid is om medewerking te verlenen, dit onder voorbehoud van de aanwezigheid van kabels en leidingen en van de uitkomsten van de ter inzage legging van de uitgiftekaart. Ook alle verzoeken die vanaf heden worden ontvangen, kunnen op dezelfde wijze worden beoordeeld. Hiermee kan vanaf heden weer snel duidelijkheid worden geboden aan de aanvragers. De feitelijke afhandeling zal evenwel pas kunnen plaatsvinden na de terinzagelegging en vaststelling van de uitgiftekaarten.

Uitgangspunt:

Alle lopende verzoeken voor snippergroen ontvangen na vaststelling van deze notitie een tussenbericht, waarin wordt aangegeven onder welke categorie (geen medewerking, mogelijke medewerking onder voorwaarde van een collectieve aanpak en in beginsel bereid tot medewerking) het verzoek valt.

Bijlage notitie Snippergroen-beleid

1 Voortuinen

Situatie 1A: snippergroen in woonerfsituatie (niet verkopen)



Beoordeling op basis van uitgangspunten § 2;

1	Grenst de te verkopen grond aan woonperceel eigenaar?	Ja
2	Heeft de uitgifte negatieve gevolgen voor het toekomstige beheer?	Nee
3	Heeft de uitgifte van grond negatieve gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte als openbaar groen, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, enz.?	Nee
4	Heeft de uitgifte van de grond negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met name in een groter verband; karakteristiek voor de wijk, benoemd in groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan?	Nee
5	Heeft de uitgifte gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden?	Ja

Toelichting;

In situatie 1A wordt verzocht om een stukje groen te verkopen om de voortuin groter te maken. De waarde van het groen is op zichzelf niet groot; de vragen 2 en 3 kunnen met neen worden beantwoord. Bij de toetsing aan vraag 5 moet worden vastgesteld dat door de verkoop de thans nog aanwezige duidelijke rechte grens tussen privé en openbaar zou veranderen in een meer willekeurige. De mogelijkheden om in de toekomst het openbaar gebied (her) in te richten worden hierdoor belemmerd (vraag 4). Het is in situatie 1A niet wenselijk om de grond te verkopen.

Situatie 1B: snippergroen (wel verkopen)



Beoordeling op basis van uitgangspunten § 2;

1	Grenst de te verkopen grond aan woonperceel eigenaar?	Ja
2	Heeft de uitgifte negatieve gevolgen voor het toekomstige beheer?	Nee
3	Heeft de uitgifte van grond negatieve gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte als openbaar groen, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, enz.?	Nee
4	Heeft de uitgifte van de grond negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met name in een groter verband; karakteristiek voor de wijk, benoemd in groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan?	Nee
5	Heeft de uitgifte gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden?	Nee

Toelichting;

In situatie 1B wordt verzocht om een stukje groen te verkopen om de voortuin groter te maken. De waarde van het groen is op zichzelf niet groot; de vragen 2 en 3 kunnen met neen worden beantwoord. Bij de toetsing van vraag 5 moet worden vastgesteld dat de aanwezige duidelijke rechte grens tussen privé en openbaar wordt opgeschoven. Deze nieuwe plaats sluit aan op de andere percelen in de straat. Het openbaar gebied wordt wel iets verkleind, maar de mogelijkheden om het openbaar gebied (her) in te richten worden niet belemmerd (vraag 4).

Situatie 1B is een voorbeeld waarbij verkoop wel mogelijk is. Wel is randvoorwaarde dat de gehele strook (en inclusief de opritten) ineens wordt verkocht aan de drie verschillende aanwonende om versnippering te voorkomen.

Situatie 1C; voetpad en deel groen aankopen (niet verkopen)



Beoordeling op basis van uitgangspunten § 2;

1	Grenst de te verkopen grond aan woonperceel eigenaar?	Ja
2	Heeft de uitgifte negatieve gevolgen voor het toekomstige beheer?	Nee
3	Heeft de uitgifte van grond negatieve gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte als openbaar groen, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, enz.?	Nee
4	Heeft de uitgifte van de grond negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met name in een groter verband; karakteristiek voor de wijk, benoemd in groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan?	Ja
5	Heeft de uitgifte gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden?	Ja

Toelichting;

In situatie 1C wordt verzocht om het trottoir (de loopstrook) aan te kunnen kopen om de voortuin groter te maken teneinde meer privacy te verkrijgen. Er is nu sprake van een duidelijke grens tussen privé en openbaar. In de nieuwe situatie zal deze niet duidelijker worden.

Verkoop van individuele situaties is niet mogelijk. Alleen bij collectieve aanvragen zou tot verkoop over kunnen worden gegaan. In situatie 1 is het niet wenselijk om tot verkoop over te gaan.

Situatie 1D; (verkopen)



Beoordeling op basis van uitgangspunten § 2;

1	Grenst de te verkopen grond aan woonperceel eigenaar?	Ja
2	Heeft de uitgifte negatieve gevolgen voor het toekomstige beheer?	Nee
3	Heeft de uitgifte van grond negatieve gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte als openbaar groen, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, enz.?	Nee
4	Heeft de uitgifte van de grond negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met name in een groter verband; karakteristiek voor de wijk, benoemd in groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan?	Nee
5	Heeft de uitgifte gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden?	Nee

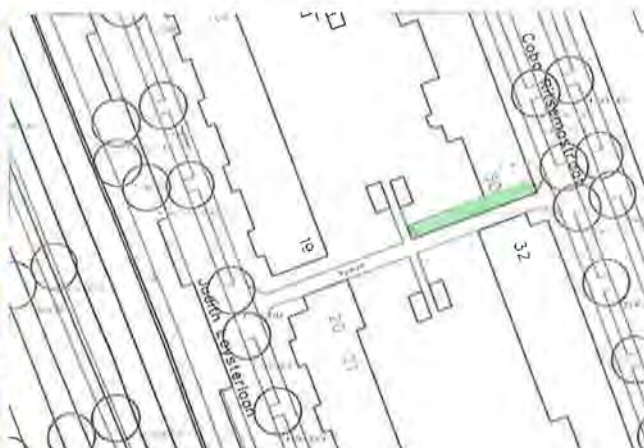
Toelichting;

In situatie 1D wordt gevraagd om de aan de voortuin grenzende strook groen te kopen plus een deel van de verharding om de inrit te vergroten. In de huidige situatie wordt er deels geparkeerd op eigen erf en deels op gemeente grond om dat de eigenoprit te kort is. Doordat de voortuinen grenzen aan het openbaar groen is er sprake van een onduidelijke grens tussen privé en openbaar.

Verkoop van deze voortuinsituatie zal geen afbreuk doen aan de beeldkwaliteit en ook de mogelijke herinrichting zal er niet door worden belemmerd. Verkoop in individuele gevallen is mogelijk.

2 Zijtuinen

Situatie 2A; (blok)groen langs tussenpad (wel verkopen)



Beoordeling op basis van uitgangspunten § 2;

1	Grenst de te verkopen grond aan woonperceel eigenaar?	Ja
2	Heeft de uitgifte negatieve gevolgen voor het toekomstige beheer?	Nee
3	Heeft de uitgifte van grond negatieve gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte als openbaar groen, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, enz.?	Nee
4	Heeft de uitgifte van de grond negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met name in een groter verband; karakteristiek voor de wijk, benoemd in groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan?	Nee
5	Heeft de uitgifte gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden?	Nee

Toelichting;

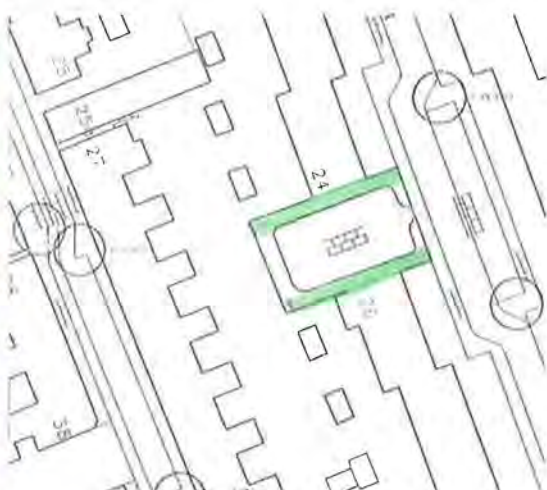
In situatie 2A wordt verzocht om een stukje groen te verkopen om een woning te kunnen voorzien van een uitbouw. Voorts wordt verzocht om ook de resterende grond aan de achterzijde te mogen aankopen om de achtertuin uit te breiden.

Situatie 2A is een voorbeeld waarbij verkoop wel wenselijk is. Aan het groen (blokgroen langs een tussenpad) hoeft geen overwegend maatschappelijk belang te worden toegekend; ook zijn er geen andere functies op de grond van toepassing.

Uit oogpunt van beheer en een logische grens tussen privé en openbaar is verkoop uitsluitend wenselijk indien de gehele strook in de verkoop wordt betrokken. Het is in deze situatie uit stedenbouwkundig oogpunt niet noodzakelijk om als voorwaarde te stellen dat alle (resterende) stroken ineens worden verkocht (ofschoon verkoop op termijn wel wenselijk is).

Vanuit beheer is verkoop van deze stroken zeer gewenst.

Situatie 2B; snippergroen speelterrein (niet verkopen)



Beoordeling op basis van uitgangspunten § 2;

1	Grenst de te verkopen grond aan woonperceel eigenaar?	Ja
2	Heeft de uitgifte negatieve gevolgen voor het toekomstige beheer?	Nee
3	Heeft de uitgifte van grond negatieve gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte als openbaar groen, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, enz.?	Ja
4	Heeft de uitgifte van de grond negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met name in een groter verband; karakteristiek voor de wijk, benoemd in groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan?	Ja
5	Heeft de uitgifte gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden?	ja

Toelichting;

In situatie 2B wordt verzocht om een stukje groen te verkopen om een uitbouw aan de woning en het vergroten van de achtertuin mogelijk te maken.

Situatie 2B is een voorbeeld waarbij verkoop niet wenselijk is. Aan het groen (blokgroen langs een speelterrein) moet een overwegend maatschappelijk belang worden toegekend. Indien de grond zou worden verkocht verdwijnt de functionele buffer tussen het spelen en de woning en zal er (om overlast te voorkomen) een nieuwe groenstrook gerealiseerd moeten worden, waardoor de speelplaats kleiner wordt.

Situatie 2C; snippergroen naast woning (wel verkopen)



Beoordeling op basis van uitgangspunten § 2;

1	Grenst de te verkopen grond aan woonperceel eigenaar?	Ja
2	Heeft de uitgifte negatieve gevolgen voor het toekomstige beheer?	Nee
3	Heeft de uitgifte van grond negatieve gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte als openbaar groen, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, enz.?	Nee
4	Heeft de uitgifte van de grond negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met name in een groter verband; karakteristiek voor de wijk, benoemd in groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan?	Nee
5	Heeft de uitgifte gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden?	Nee

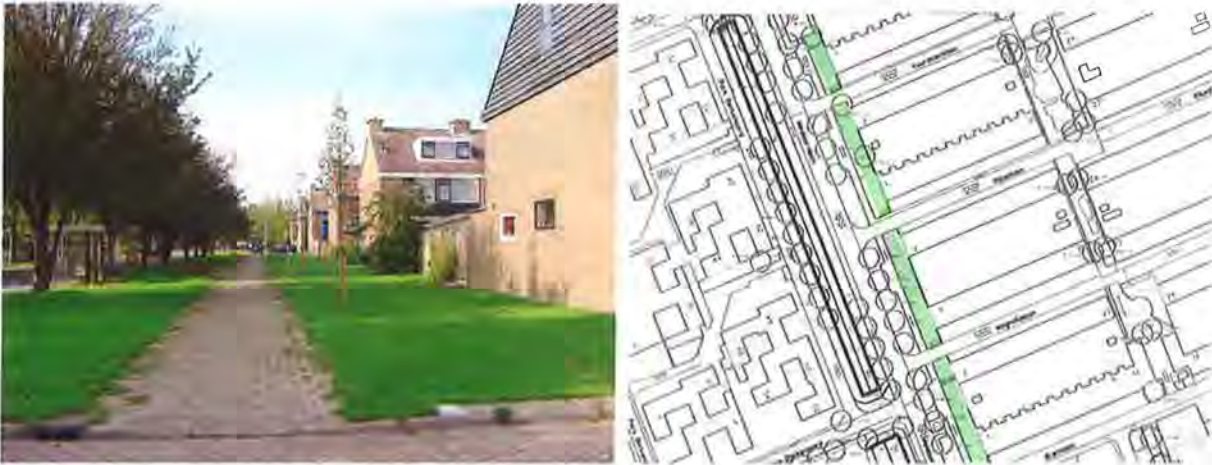
Toelichting;

In situatie 2C wordt verzocht om een stukje groen te verkopen om een woning te kunnen voorzien van een uitbouw. Voorts wordt verzocht om ook de resterende grond aan de achterzijde te mogen aankopen om de achtertuin uit te breiden.

Situatie 2C is een voorbeeld waarbij verkoop mogelijk is. Aan het groen (blokgroen langs een rustige woonstraat) hoeft geen overwegend maatschappelijk belang te worden toegekend; ook zijn er geen andere functies op de grond van toepassing.

Uit oogpunt van beheer en een logische grens tussen privé en openbaar is verkoop uitsluitend wenselijk indien de gehele strook in de verkoop wordt betrokken. Bij een aanvraag voor gedeeltelijke aankoop ten behoeve van alleen de uitbouw niet verkopen in verband met versnippering.

Situatie 2D; snippergroen/blokgroen (niet verkopen tenzij collectief)



Beoordeling op basis van uitgangspunten § 2;

1	Grenst de te verkopen grond aan woonperceel eigenaar?	Ja
2	Heeft de uitgifte negatieve gevolgen voor het toekomstige beheer?	Nee
3	Heeft de uitgifte van grond negatieve gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte als openbaar groen, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, enz.?	Ja
4	Heeft de uitgifte van de grond negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met name in een groter verband; karakteristiek voor de wijk, benoemd in groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan?	Ja
5	Heeft de uitgifte gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden?	Nee

Toelichting;

In situatie 2D wordt verzocht om een strook groen van 3 meter breed te verkopen om de woning en de tuin uit te breiden.

Situatie 2D is een voorbeeld van een complexe situatie. Ten eerste moet de vraag worden gesteld in hoeverre hier sprake is van groen waaraan een overwegend maatschappelijk belang moet worden toegekend. Het groen is gelegen langs een hoofdweg of buurtontsluitingsweg en maakt daarmee onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Hieraan kan niet direct de conclusie worden verbonden dat verkoop niet aan de orde zijn; dit doet afbreuk aan een zorgvuldige belangenafweging. Gelet op de breedte van de groenstrook is er zekere marge om een strook te verkopen zonder dat de kwaliteit van het groen hieronder lijdt.

Ten tweede is van belang of de verkoop afbreuk doet aan de stedenbouwkundige opzet. Duidelijk is dat individuele verkoop of verkoop per twee woningen een te grote stedenbouwkundige verstoring is (zeker in het voorbeeld van de Meidoornlaan). In een dergelijke situatie kan van verkoop uitsluitend sprake zijn indien het collectief plaatsvindt en in de gehele straat. Hoewel hier sprake is van een situatie waarbij verkoop mogelijk is zal deze in de praktijk waarschijnlijk niet plaatst vinden omdat de voorwaarde is gesteld dat deze alleen wordt gehonoreerd bij een collectieve aanvraag.

Situatie 2E; blokgroen deel uitmakend van zichtas (niet verkopen)



Beoordeling op basis van uitgangspunten § 2;

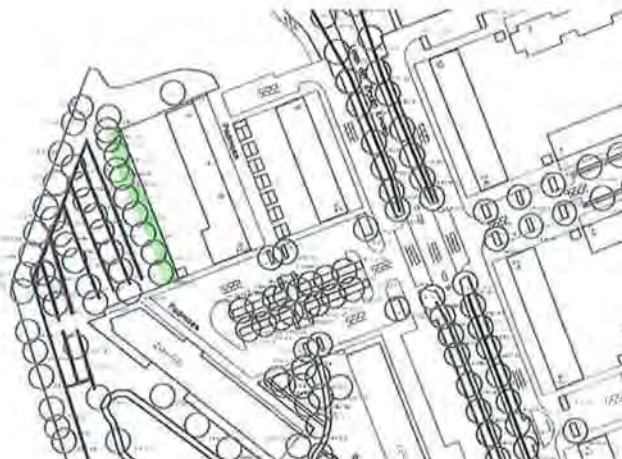
1	Grenst de te verkopen grond aan woonperceel eigenaar?	Ja
2	Heeft de uitgifte negatieve gevolgen voor het toekomstige beheer?	Ja
3	Heeft de uitgifte van grond negatieve gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte als openbaar groen, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, enz.?	Nee
4	Heeft de uitgifte van de grond negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met name in een groter verband; karakteristiek voor de wijk, benoemd in groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan?	Ja
5	Heeft de uitgifte gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden?	Nee

Toelichting;

In situatie 2E wordt verzocht om een strook grond tot aan het water (of eventueel smaller) te verkopen. Het groen maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur (van deze buurt) en heeft een belangrijke esthetische waarde (zichtas). Verkoop van het groen heeft tevens negatieve gevolgen voor de mogelijkheid tot het uitvoeren van het jaarlijkse onderhoud van de watergang.

3 Achtertuinen

Situatie 3A; verkoop groen voor aanleg achterpad (wel verkopen)



Beoordeling op basis van uitgangspunten § 2;

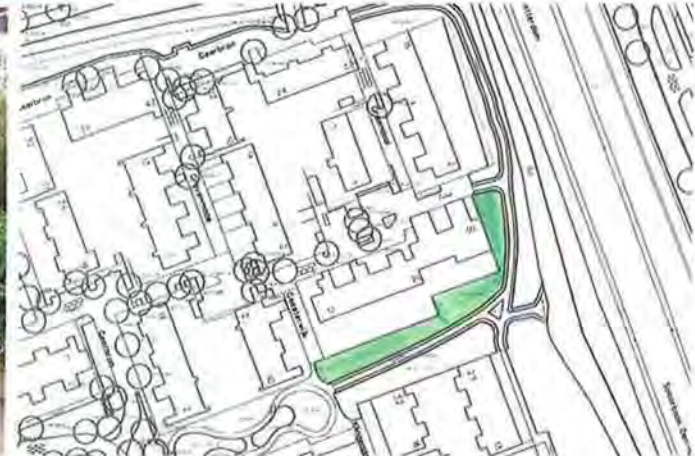
1	Grenst de te verkopen grond aan woonperceel eigenaar?	Ja
2	Heeft de uitgifte negatieve gevolgen voor het toekomstige beheer?	Nee
3	Heeft de uitgifte van grond negatieve gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte als openbaar groen, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, enz.?	Nee
4	Heeft de uitgifte van de grond negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met name in een groter verband; karakteristiek voor de wijk, benoemd in groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan?	Nee
5	Heeft de uitgifte gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden?	Nee

Toelichting;

In situatie 3A wordt gevraagd om een strook groen te mogen kopen voor de aanleg van een collectief achterpad. De verkoop van een ca. 1 meter brede strook groen doet geen afbreuk aan het geheel en heeft geen verdere negatieve gevolgen voor het beheer en het gebruik. De aanleg van het achterpad heeft geen negatieve invloed op eigendomsgrens tussen privé en openbaar.

Verkoop van de strook voor de aanleg van het achterpad is alleen wenselijk wanneer alle bewoners tot koop overgaan.

Situatie 3B; uitbreiding achtertuin (niet verkopen)



Beoordeling op basis van uitgangspunten § 2;

1	Grenst de te verkopen grond aan woonperceel eigenaar?	Ja
2	Heeft de uitgifte negatieve gevolgen voor het toekomstige beheer?	Nee
3	Heeft de uitgifte van grond negatieve gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte als openbaar groen, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, enz.?	Ja
4	Heeft de uitgifte van de grond negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met name in een groter verband; karakteristiek voor de wijk, benoemd in groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan?	Ja
5	Heeft de uitgifte gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden?	Ja

Toelichting;

In situatie 3B wordt gevraagd om een strook van 3 meter groen te mogen kopen om de achtertuin te kunnen vergroten. Situatie 3B is een lastige situatie in die zin dat om de tuin te vergroten aanvragen betrekking kunnen hebben op een deel van de strook of in z'n geheel tot het pad. Om een duidelijk scheiding openbaar – privé is verkoop alleen wenselijk wanneer alle bewoners van een (blok)woningen tot aankoop overgaan. In veel gevallen leidt de nieuwe situatie niet tot een duidelijkere grens tussen openbaar en privé. Soms ontstaat er bij verkoop een niet wenselijke achterpad situatie.

In veel gevallen betreft het aankoop van delen van de hoofdgroenstructuur. Hoewel gedeeltelijke verkoop over het algemeen geen afbreuk zal doen aan het maatschappelijk belang van de strook zal voor al deze groenstroken een stedenbouwkundige afweging moeten worden gemaakt.

Situatie 3C; Volkerak, niet verkopen en voetpad verleggen of verkopen tot grens voetpad



Beoordeling op basis van uitgangspunten § 2;

1	Grenst de te verkopen grond aan woonperceel eigenaar?	Ja
2	Heeft de uitgifte negatieve gevolgen voor het toekomstige beheer?	Nee
3	Heeft de uitgifte van grond negatieve gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte als openbaar groen, speelterrein, trottoir, parkeerplaats, enz.?	Ja
4	Heeft de uitgifte van de grond negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met name in een groter verband; karakteristiek voor de wijk, benoemd in groenbeleidsplan of beeldkwaliteitsplan?	Ja
5	Heeft de uitgifte gevolgen voor de (toekomstige) inrichtingsmogelijkheden?	Ja

Toelichting;

In beginsel was er een duidelijke grens tussen privé en openbaar. Doordat tussen het openbare pad en de privé tuin een onduidelijke groenstrook ligt is de grens tussen openbaar en privé vervaagd. Verkoop kan leiden tot een betere en duidelijkere situatie. Een andere mogelijkheid is het verleggen van het pad in de richting van de tuinen. Hierdoor ontstaat er een duidelijke grens tussen privé en openbaar.

ADVIES AAN COLLEGE

Collegevergadering van: 16 november 2004		Vertrouwelijk: Nee			
Onderwerp : notitie snippergroen-beleid		Registratienummer:			
		Inhoudslijstnummer:			
		Advies van:		In samenwerking met :	
Datum	Directie	RB	REO		
Afdeling	Medewerker	Wijkbeheer & Accommodaties	Ruimtelijke Ordening		
Toestelnummer		R. Warringa/C.W. van Wijk	A. Pieterman		
		262	751		
Paraaf afdelingshoofd		Omschrijving bijlagen:			
Paraaf directeur		notitie snippergroen-beleid			
Paraaf directeur B&S		aanbiedingsnota raad en raadscommissie			
	Secretaris				
Akkoord					
Bespreken					
College	Burgemeester	Wethouder T.P. v.d. Stoep	Wethouder P.J. v. Adrichem	Wethouder L.C.H. Suijker	Wethouder C.J. v.d. Kraan
Akkoord					
Bespreken					
Behandelen in MT van					
Behandelen in OR van					
Behandelen in GO van					
Behandelen in commissie van					
Behandelen in raad van					
Datum besluit College					
Besluit College					

1. **Het onderwerp in kort bestek**
Vanaf september 2002 is de behandeling van verzoeken voor de aankoop van snippergroen bevroren voor een periode van 2 jaar. In de voorliggende notitie worden de kaders aangegeven voor de behandeling van verzoeken in de toekomst.
2. **Financiële, personele, juridische, communicatieve en overige consequenties**
Deze notitie behandelt primair de inhoudelijke kaders. Voor de verdere uitwerking is uitgangspunt dat de (interne) kosten voor het maken van de uitgiftekaarten kunnen worden ingepast in het reguliere werkprogramma voor 2005. Uitgangspunt is voorts dat na vaststelling van de uitgiftekaarten de kosten die verband houden met de (voorbereiding van) verzoeken voor de aankoop van snippergroen bij de aanvrager in rekening worden gebracht. Dit zal in de vervolgfase nog verder worden uitgewerkt.
3. **Advies**
Instemmen met de notitie snippergroen-beleid.
4. **Tekst voor publicatie**
Ten behoeve van de behandeling van verzoeken voor het kunnen verwerven van snippergroen is een concept-notitie opgesteld met de beleidskaders voor de uitgifte van kleine stukjes openbare grond.