

Notitie Snippergroen

Gemeente Sluis

Februari 2009

Inhoudsopgave

1.	Algemeen_____	3
2.	Uitgangspunten en definities_____	4
3.	Criteria voor het bepalen van snippergroen_____	4
4.	Criteria voor het bepalen van verkoop_____	5
5.	Grondprijs_____	6
6.	Besluitvorming_____	8
7.	Slotbepalingen_____	9

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Het verkopen of in gebruikgeven van gemeentegrond aan particulieren is geen nieuw fenomeen. Kijkend in het verleden is er sprake van een zekere trend. Voor het verkopen van snippergroen zijn tot nu toe geen kaders en spelregels op papier gezet, hoewel deze in de praktijk wel worden gehanteerd. Daarom is het gewenst om deze te laten vaststellen voor zowel de aanvrager als voor de beoordelaar. Het gevolg van het ontbreken van kaders en spelregels is dat verzoeken in het verleden niet op een gestructureerde wijze afgehandeld konden worden. Met deze notitie stelt ons college kaders en spelregels vast voor het verkopen of in gebruikgeven van snippergroen.

1.2 Onderhoud

Het verkopen of in gebruikgeven van snippergroen levert doorgaans een besparing op van de onderhoudskosten, omdat door de kleinschaligheid en de ligging in de directe woonomgeving meestal een intensief beheer vereist wordt. Indien bij verkoop of in gebruikgeving van grond aan particulieren restgebied ontstaat mogen de onderhoudskosten van dat restgebied niet hoger zijn dan de oorspronkelijke onderhoudskosten van het oorspronkelijke gebied. Voorkomen moet worden dat grotere oppervlakten uiteen vallen in kleinere oppervlakten met als gevolg dat de structurele beheerskosten toenemen. Aaneengesloten groenstroken worden daarom of in hun geheel verkocht aan één of meerdere kopers of in het geheel niet.

1.3 Vigerende bestemming

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen een plan een bepaalde bestemming gekregen. Doorgaans hebben de desbetreffende gronden de bestemming “groenvoorziening”, “openbaar groen” of “verkeersdoeleinden”, welke bestemming bij eventuele verkoop gewijzigd zal moeten worden vanwege de strijdigheid met de bestemming na verkoop.

Formeel gezien bestaan er privaatrechtelijk geen belemmeringen om gronden met deze bestemming te verkopen. De aanpassing van de bestemming van het verkochte perceel naar de feitelijke situatie kan plaatsvinden bij de eerstvolgende reguliere herziening van het betreffende bestemmingsplan.

1.4 Niet alleen snippergroen

De notitie richt zich in hoofdzaak op de verkoop en eventueel in gebruikgeving van groenvakken, waarmee uitbreiding van aangrenzende percelen beoogd wordt. Grotere groenvakken en verhardingen zijn echter niet van verkoop of in gebruikgeving uitgesloten. Het gaat in deze notitie niet om het verkopen van grond als bouwkaavel. De uitbreiding van het perceel kan wel leiden tot verruiming van de bouwmogelijkheden, zowel van vergunningvrije bouwwerken (woninguitbreiding, overkapping, schuur e.d.) als van vergunningsplichtige bouwwerken. Het al dan niet ontstaan van nieuwe bouwmogelijkheden, zowel vergunningvrij als vergunningplichtig, door de uitbreiding van het oorspronkelijke perceel, is bepalend voor de verkoopprijs van de snipperlocatie.

2. Uitgangspunt en definities

2.1 *Uitgangspunt*

Bij verkoop van de hiervoor in aanmerking komende stukjes gemeentegrond hanteert de gemeente als algemeen uitgangspunt:

“Alle gemeentegrond die niet voor goed gebruik of beleving van de openbare ruimte c.q. de uitoefening van de gemeentelijke taken nodig is, komt voor verkoop of ingebruikgeving in aanmerking.”

Aanvragen worden behandeld onder het “ja-tenzij” principe.

2.2 *Definities*

In de notitie wordt een onderscheid gemaakt tussen structureel groen en snippergroen.

Onder **structureel groen** wordt verstaan de openbare groenstroken die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van een wijk en medebepalend zijn voor aanzien en kwaliteit van het woon- en leefmilieu, bepalend voor de groene karakteristiek van de gemeente Sluis. Structureel groen is een verzamelnaam voor openbaar groen ten behoeve van de groene hoofdstructuur, verkeersgeleiding, beeldkwaliteit, aankleding openbare ruimte (gebouwen, terreinen), recreatie (spelen, fietsen, wandelen), natuur en ecologie. Uit door ons college vast te stellen groenuitgiftekaarten zal ten aanzien van structureel groen blijken dat deze niet uitgeefbaar is.

Onder **snippergroen** wordt verstaan kleine, (groen)stroken op wijk- en buurtniveau, al dan niet met verharding, die niet onder structureel groen vallen en derhalve van ondergeschikte betekenis zijn en grenzen aan particulier gebied. Deze groenstroken maken geen of in beperkte mate deel uit van het straatprofiel of totaalbeeld en dragen niet of in geringere mate bij aan de (beeld)kwaliteit. Verder hebben deze groenstroken geen of een beperkte ecologische functie en dienen zij niet als verkeersgeleiding. Groenstroken die voldoen aan deze beschrijving kunnen worden afgestoten, zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Uit door ons college vast te stellen groenuitgiftekaarten zal ten aanzien van snippergroen blijken dat deze uitgeefbaar is. Vooralsnog zijn dergelijke groenuitgiftekaarten nog niet voorhanden en naar het zich laat aanzien zullen deze in 2008 niet meer beschikbaar komen.

3. Criteria voor het bepalen van snippergroen

Als uitgangspunt is bepaald dat snippergroen kan worden verkocht of in gebruik gegeven kan worden. De volgende criteria worden gehanteerd voor het bepalen welke gronden onder snippergroen vallen.

Ontwikkelingen op termijn

De grond maakt geen deel uit van een gebied met een (concrete) voorzienbare ontwikkeling.

Samenhang in groen

De grond maakt geen wezenlijk deel uit van de hoofdgroenstructuur en/of gebieden binnen de groene contour.

Karakteristiek groen

De grond bepaalt niet de eigen identiteit (bijv. door een beeldbepalende boom) van een (groenarme) wijk.

Functioneel groen

De grond maakt geen deel uit van speelplaatsen, een groene omzoming, ruimte met straatmeubilair e.d..

Efficiënt onderhoud

Er ontstaan geen onbereikbare vakken of anderszins, door ongunstige vorm e.d., onbeheerbare situaties. Stroken worden in zijn geheel verkocht.

Voorkomen ongewenste situaties

De sociale veiligheid en de beeldkwaliteit (met name als een voorkant en achterkant van woningen op elkaar gericht zijn) mogen niet door mogelijke afscheidingen in het gedrang komen.

Verkeerskundige aspecten

De grond maakt geen deel uit van het profiel van een (gebiedsontsluitings)weg. De verkeersveiligheid blijft gewaarborgd.

Wegprofielen

Wegprofielen blijven minimaal 12 meter om (ook in de toekomst) de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur te blijven garanderen

Ontwatering/watertoets

De grond maakt geen onderdeel uit van het afwateringssysteem of het hoofdriool.

4. Criteria voor het bepalen van verkoop groen

4.1 Aanvullende criteria

Als vast staat dat er sprake is van snippergroen wordt gekeken naar de volgende aanvullende criteria, te weten:

- a. Een ieder die een direct belang heeft bij een perceel grond komt in aanmerking voor koop of ingebruikgeving. Denk hierbij bijvoorbeeld aan: direct aan privé terrein grenzende percelen. Op deze wijze worden beweegredenen uit financieel belang uitgesloten.
- b. Alleen (toekomstige) juridische eigenaren van percelen komen in aanmerking om te kopen. Huurders van woningen komen in aanmerking voor ingebruikgeving. De eigenaar van de huurwoning krijgt van de gemeente Sluis een afschrift van de overeenkomst.
- c. Indien het stukje grond op basis van alle voorgaande criteria kan worden verkocht of in gebruik kan worden gegeven, zijn er tot slot nog twee criteria die mede bepalend zijn of het betreffende perceel grond verkocht kan worden, namelijk: de aanwezigheid van kabels en leidingen en de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het onderzoek naar het eerste behoort tot de vaste procedure. Het onderzoek naar het tweede wordt in beginsel niet uitgevoerd. Tenzij er duidelijke risico's zijn dat de kans op verontreiniging groot is en/ of het betreffende perceel groter is dan 100 m². De kosten van een eventuele sanering zijn hierbij voor de koper.

Om te bepalen wanneer er verkocht of in gebruik gegeven kan worden is een duidelijke omschrijving gewenst. De voorkeur gaat uit naar verkoop. In enkele gevallen is verkoop echter

niet mogelijk maar zijn er geen bezwaren tegen uitgifte. In dergelijke gevallen kan besloten worden om grond in gebruik te geven. Een voorbeeld hiervan zijn toekomstige plannen ten aanzien van percelen die nog niet geheel zijn uitgewerkt of die op korte termijn niet te realiseren zijn. In deze gevallen gaat de voorkeur uit naar ingebruikgeving. De gemeente is dan namelijk geen tijd en kosten kwijt aan onderhoud dit zal namelijk gedaan worden door de gebruikers. Een bijkomend voordeel is dat de ingebruikgeving voor eigen gebruik altijd opzegbaar is. Er bestaat dus geen risico meer voor de gemeente.

4.2 Omgekeerde toetsing

Als blijkt dat de grond niet behoort tot snippergroen wordt een omgekeerde toetsing uitgevoerd dat wil zeggen dat er onderzocht wordt wat de nadelige gevolgen zijn indien een perceel grond toch wordt verkocht. Als uit de omgekeerde toets blijkt dat de grond toch kan worden verkocht, worden de hierboven genoemde 'aanvullende criteria' van toepassing.

Eventueel kunnen voorwaarden gesteld worden aan de verkoop om die nadelige gevolgen te voorkomen.

5. Grondprijs

Het is niet mogelijk een minimale en maximale grootte aan te geven van de te verkopen percelen grond. Hoeveel m² grond verkocht kan worden is per aanvraag verschillend. Er dient bij een aanvraag goed bekeken te worden welke mogelijkheden de koper door de aankoop verkrijgt. De koper kan bijvoorbeeld door de aankoop van een klein perceel grond wel eens op grond van het bestemmingsplan extra bouwmogelijkheden verkrijgen. Er wordt daarom onderscheid gemaakt in de grondprijs al naar gelang de extra mogelijkheden van de koper. Deze extra mogelijkheden worden voornamelijk bepaald door de situering van het perceel. Een perceel aan de voorgevel van een woning levert gezien de bouwregelgeving zeer beperkte mogelijkheden. Een perceel daarentegen aan de zij- of achtergevel levert meer mogelijkheden op. Er wordt daarom een onderscheid gemaakt in de grondprijs al naar gelang de situering van het perceel. Als basis voor de grondprijs wordt de WOZ-waarde genomen. De gemiddelde WOZ-waarden liggen gemeentebreed gezien relatief dicht bij elkaar. Om die reden wordt naar kern geen onderscheid gemaakt in de grondprijs. Naar aanleiding van de evaluatie snippergroenbeleid gemeente Sluis die begin 2008 is uitgevoerd is naar voren gekomen dat voor vakantieparken een andere prijs zal worden gehanteerd dan voor snippergroen buiten vakantieparken. Hier wordt in paragraaf 5.2. nader op ingegaan.

5.1 Snippergroenprijs bij verkoop

De snippergroenprijs bij verkoop wordt op een marktconform niveau gebracht. Dé gemeentelijke basis hiervoor is de WOZ-waarde (Wet Onroerende Zaken). Voor de verschillende kernen, percelen en woningtypen worden verschillende WOZ-waarden gehanteerd. Deze verschillende waarden liggen dicht bij elkaar. Het gemiddelde van deze waarden ligt rond de 90 euro per m² vrij van b.t.w. Uitzonderingen daar gelaten, bijvoorbeeld park Groenevelt. De peildatum van deze waarde is 1 januari 2003. Sinds deze peildatum is er sprake van een gemiddelde stijging van 5%. Bij het hanteren van de gemiddelde waarde komt dit neer op een prijs van 94,50 euro per m² (kosten koper) vrij van b.t.w. Omdat de WOZ-waarden relatief dicht bij elkaar liggen wordt deze prijs overal gehanteerd met uitzondering van park Groenevelt. Deze prijs geldt voor grond gelegen naast of achter de woning, die een waardevermeerdering van de onroerende zaak c.q. de woning inhoudt zonder dat het evenwel extra bebouwingmogelijkheden geeft en is in principe vast. Ten aanzien van grond die uitsluitend is gelegen voor de voorgevel van de

woning, die geen waardevermeerdering van het onroerend goed inhoudt wordt een correctie toegepast op bovenstaande vaste prijs. Deze correctie bedraagt 70% en is gebaseerd op correcties zoals die ook bij andere gemeenten worden toegepast. Dit komt neer op een prijs van 28,35 euro m² (kosten koper) vrij van b.t.w.

De prijs voor de aankoop van een perceel gemeentegrond naast of achter de woning, en welke grond een waarde vermeerdering van de woning inhoudt zonder dat de koper extra bebouwingmogelijkheden krijgt, bedraagt met ingang van 1 oktober 2005 **€ 94,50 per m²** k.k. (kosten koper = de kosten van de overdracht zijn voor de koper) vrij van b.t.w. Hiermee worden de stroken gemeentegrond van geringe oppervlakte bedoeld, die in principe voor verkoop in aanmerking komen aangezien zij aan de criteria als bedoeld in hoofdstuk 4 en 5 (criteria bepaling snippergroen en verkoop) voldoen. Voor zelfde grond gelegen uitsluitend voor de voorgevel van de woning, en waarvan niet gezegd kan worden dat een waardevermeerdering van het onroerend goed ontstaat bedraagt met ingang van 1 oktober 2005 **€ 28,35 per m²** k.k. vrij van b.t.w. Indien door het aankopen van gemeentegrond extra bebouwingmogelijkheden worden gecreëerd, is de waarde van de grond hoger. Het perceel gemeentegrond waarbij de koper de mogelijkheid krijgt een bouwwerk op te richten wordt met ingang van 1 oktober 2005 getaxeerd. De kosten van deze taxatie tezamen met de kosten van de overdracht zijn hierbij voor de koper.

Uitgezonderd op de prijzen zoals hierboven vastgesteld is de uitschieter park Groenevelt. Hiervoor blijft de feitelijke WOZ waarde van toepassing.

Eveneens uitgezonderd zijn de percelen waar extra bouwmogelijkheden zijn. Dit zal niet zo vaak voorkomen bij snippergroen, maar om toch een zekerheid in te bouwen is het verstandig om de percelen met bouwmogelijkheden te laten taxeren. Als we dit beleid in ogenschouw nemen zal er altijd een residuele grondprijs tot stand komen. En zullen prijzen van de gemeentelijke percelen marktconform worden afgesloten.

Deze standaardprijzen zullen jaarlijks door ons college worden aangepast aan het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Daarnaast zal er gelet worden op de ontwikkelingen in de markt en zal de grondprijs indien nodig hieraan aangepast worden.

5.2 Snippergroen bij vakantieparken

De gemeente Sluis telt diverse vakantieparken waarin het nodige snippergroen is gelegen. Om de prijs van de gronden marktconform te krijgen zullen deze op grond van geldende WOZ-waarden aangepast worden op € 140,- k.k. per m² vrij van b.t.w. Dit bedrag dient marktconform gehouden te worden door dit jaarlijks te indexeren. Volgend jaar zal dit bedrag op € 180,- k.k. per m² vastgesteld moeten worden. Alle verzoeken ingekomen voor 1 juli 2008 worden nog behandeld voor het oude tarief zoals genoemd in de voorgaande paragraaf.

5.3 *Snippergroenprijs bij ingebruikgeving*

De WOZ-waarde biedt bij ingebruikgeving geen basis om de snippergroenprijs op een marktconform niveau te brengen. Daarbij komt dat, zoals in 5.1 is aangegeven, enkel in uitzonderingsgevallen grond in gebruik gegeven wordt. Belangrijk aspect is dan dat de overeenkomst gemakkelijk te beëindigen is. Bij een gebruiksovereenkomst is dat het geval. Hierom worden derhalve geen marktconforme huurprijzen gehanteerd. Ter vergelijking zijn de prijzen bij andere gemeentes in de omgeving bekeken. Deze tonen een gemiddelde huurprijs

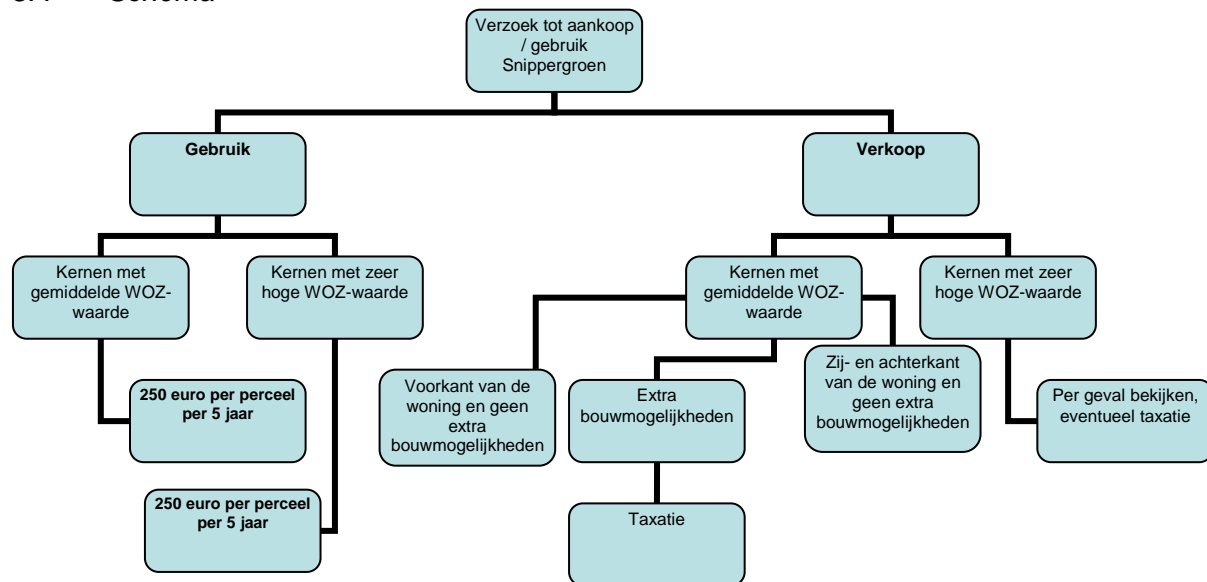
van € 50,- per jaar, ongeacht de oppervlakte. Deze prijs zal ook voor de gemeente Sluis gehanteerd worden voor percelen tot een oppervlakte van 6 m². Uit kostenbesparend oogpunt wordt telkens een overeenkomst voor 5 jaar aangegaan. Waarbij vooraf en ineens een prijs van € 250,- betaald dient te worden.

Voor percelen groter dan 6 m² zal een prijs gerekend worden van 10% van de verkoopwaarde (zijnde € 9,45) van het perceel vermenigvuldigd met het aantal te in gebruik te geven vierkante meters. Een dergelijke werkwijze werd in het verleden gehanteerd voor het vaststellen van erfpachtcanonprijzen.

5.3 Bijkomende kosten

De kosten voor onderzoeken ten behoeve van de verkoop en de daaruit voortvloeiende werken (bijvoorbeeld het verleggen van kabels, sanering) komen voor rekening van de koper.

5.4 Schema



5.5 Omgekeerde toetsing

Indien uit de omgekeerde toetsing als bedoeld in hoofdstuk 5 blijkt dat een perceel grond toch verkocht kan worden, zal de waarde van deze grond telkens apart worden bepaald. De hiervoor gemelde standaardprijzen kunnen hierbij wel als handvat dienen. Er kan eventueel een taxatie van de waarde plaatsvinden.

6. Besluitvorming

6.1 Bevoegdheid

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is ons college bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten.

6.2 *Schriftelijk verzoek/aanbod koop*

Een verzoek tot aankoop of ingebruikgeving van snippergroen dient altijd schriftelijk te geschieden. Indien ons college op grond van vorenstaande criteria hierop beslist dat het mogelijk is het betreffende stukje gemeentegrond te verkopen c.q. in gebruik te geven, zo mogelijk onder vermelding van de bebouwingsmogelijkheid, wordt de grond schriftelijk te koop c.q. ter gebruik aangeboden. In dit schriftelijke aanbod wordt een termijn gesteld van acht weken. Wanneer dit aanbod niet binnen deze termijn wordt aanvaard door de verzoeker vervalt het daarmee en komt er geen koop of gebruiksovereenkomst tot stand.

6.3 *Herhaald ongewijzigd verzoek*

Een herhaald, ongewijzigd verzoek, ingediend nadat het beleid hierover middels deze notitie is vastgesteld, wordt niet in behandeling genomen tenzij er zich daadwerkelijke gewijzigde feiten en omstandigheden hebben voorgedaan. Anderzijds kunnen verzoeken van vóór oktober 2005 opnieuw in behandeling worden genomen.

6.4 *Meerdere belangstellenden*

Indien voor een perceel grond meerdere belangstellenden zijn, dan wordt op basis van de criteria bepaald wie voor het betreffende stukje grond het meest in aanmerking komt. Is hierin sprake van gelijkwaardigheid, dan wordt gestreefd naar een redelijke verdeling van de te verkopen grond en wordt de grond eventueel bij opbod verkocht of naar rato in gebruik gegeven.

6.5 *Koopovereenkomst.*

In de koopovereenkomst worden de voorwaarden opgenomen waaronder de gemeente overgaat tot verkoop. Op grond van artikel 171 van de Gemeentewet worden de koopovereenkomsten en de notariële akten ondertekend door of namens de burgemeester. Voor de afhandeling van het notarieel transport wijst de koper een notaris aan. Voor het passeren van de akte dienen zowel de grondprijs, de leveringskosten, de eventuele bijkomende kosten voor bodemonderzoek, infrastructurele wijzigingen of taxatie door de koper aan de notaris te zijn voldaan.

6.6 *Gebruiksovereenkomst*

Indien niet tot verkoop over kan worden gegaan zal er gekeken worden of er kan worden overgegaan tot het geven van grond in gebruik. Indien dit mogelijk is kan de behandelend ambtenaar, doormiddel van mandatering, op basis van vorenstaande criteria hierover zelfstandig beslissen.

7. Slotbepaling

Ons college blijft bevoegd om goed gemotiveerd af te wijken van de kaders en spelregels in deze notitie. Met name wanneer deze voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Met het inwerkingtreden van dit beleid vervallen alle andere beleidsstukken die kaders en spelregels stellen voor de verkoop en ingebruikgeving van snippergroen.

Citeertitel

Deze notitie kan worden aangehaald als “ Notitie snippergroen, gemeente Sluis”.