



Gemeente Epe

Beleidsnotitie verkoop snippergroen 2011



1. Inleiding

In het Groenstructuurplan Epe 2010 is ten aanzien van de verkoop van openbaar groen besloten dat de gemeente in principe geen openbaar groen zal verkopen.

“De gemeente zal in principe niet ingaan op vragen om delen van het openbaar groen te verkopen, bijvoorbeeld om particuliere tuinen te vergroten. Publieke onderdelen van de groene hoofdstructuur van de kernen en van de belangrijkste onderdelen van het buurt- en wijkgroen komen in geen geval in aanmerking voor verkoop. In dit Groenstructuurplan worden voorts geen perken, gazons of plantsoenen aangewezen die voor verkoop in aanmerking komen. Bij het uitwerken van plannen voor buurten kan evenwel op kleine schaal herstructurering van de groene openbare ruimte aan de orde zijn. De gemeente zal per buurtplan bezien of verkoop van overhoeken en “snippergroen” op dat moment aan de orde is.”

Bij verkoop van snippergroen kan door een gemeente een actief of een passief beleid worden gevoerd. Actief betekent dat alle stroken snippergroen die op basis van een inventarisatie kunnen worden afgestoten te koop worden aangeboden aan de desbetreffende burger. Passief betekent, dat een door een burger ingediend verzoek om verkoop van een strook snippergroen wordt getoetst aan uitgiftecriteria of aan een inventarisatie van alle af te stoten stroken snippergroen.

Bij het opstellen van de zogenaamde buurtplannen zal worden onderzocht welke stroken snippergroen actief kunnen worden afgestoten. Daarnaast wordt bij het maken van plannen voor het herinrichten van het openbare gebied in het kader van bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling en wegconstructies en beheersplannen bekeken welke stroken snippergroen (actief) kunnen worden afgestoten. Om te kunnen bepalen welk snippergroen kan worden afgestoten, worden criteria te geformuleerd. Deze toetsingscriteria kunnen ook worden gehanteerd bij de behandeling van individuele verzoeken van burgers om verkoop van snippergroen (passief). De gemeente wordt namelijk regelmatig door burgers benaderd die een strook openbaar groen willen kopen. Deze verzoeken worden tot op heden, gelet op het Groenstructuurplan 2010, afgewezen.

2. Wat is snippergroen

Om een weloverwogen standpunt in te kunnen nemen, is het van belang eerst te bepalen wat snippergroen is. In het kader van deze notitie wordt onder snippergroen verstaan:

“Er is sprake van snippergroen wanneer een groenstrook, grenzend aan een particuliere koopwoning, in eigendom van de gemeente en kleiner dan 25 m², geen openbare functie (meer) heeft en geen noemenswaardige meerwaarde levert aan de beleving van de woon- en leefomgeving.”

3. Voor- en nadelen van het afstoten van snippergroen

Voordelen van het inwilligen van een verzoek tot verkoop van snippergroen zijn:

- besparing van kosten van beheer en onderhoud;
- verkoop van snippergroen betekent extra inkomsten voor de gemeente.

Nadelen:

- de kans van “verstening” van de omgeving door bijvoorbeeld het plaatsen van een schutting/schuurtje e.d.;
- het snippergroen wordt gebruikt voor de opslag van goederen, afvalcontainer(s).

4. Toetsingscriteria

Aan de hand van de volgende toetsingscriteria wordt door de gemeente beoordeeld of de strook snippergroen kan worden afgestoten. Snippergroen is uitteefbaar onder de volgende voorwaarden:

- de groenstrook grenst aan de eigen grond van verzoeker;
- de groenstrook niet valt binnen de hoofd- en subgroenstructuur zoals aangegeven in het Groenstructuurplan (2010);
- er in de groenstrook geen monumentale, waardevolle of toekomstbomen zoals aangegeven in het Bomenbeleidsplan (2010) aanwezig zijn;
- de groenstrook niet karakter- of beeldbepalend is voor de buurt of wijk;
- er een groenstrook overblijft naast de openbare rijweg van minimaal 2,5 m. en naast voet-/ en fietspaden van minimaal 1 m. onder de voorwaarde dat de veiligheid (verkeer en sociaal) niet in gevaar komt en de resterende groenstrook efficiënt beheerbaar moet zijn;
- de groenstrook geen onderdeel is van een openbaar speelterrein;
- in of op de groenstrook of de directe nabijheid daarvan geen hoofdriolering, kabels en leidingen, verdeelkasten, afsluiters in hoofdleidingen of brandkranen aanwezig zijn (tenzij de verzoeker de instemming van de eigenaar/exploitant van de kabels en leidingen verkrijgt);
- door uitgifte van de groenstrook geen cultuurhistorische, ecologische of archeologische waarden verloren gaan;
- door de uitgifte van de groenstrook geen onlogische eigendomsverhoudingen en/of begrenzungen ontstaan (voorkomen van versnippering);
- na uitgifte van de groenstrook geen belemmeringen (functioneel, visueel, etc.) ontstaan voor woningen op aangrenzende percelen;
- de uitgifte van de groenstrook niet ten koste gaat van de toegankelijkheid van de aangrenzende openbare ruimte;
- de groenstrook voor de gemeente niet nodig is voor de afvoer van regenwater (infiltratie);
- na uitgifte van de groenstrook de bereikbaarheid voor politie en hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- er geen andere claims op de groenstrook liggen, op basis van in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden, enz.

5. Verkoop

Namens de gemeente is het college van burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door de burgemeester, bevoegd de koopovereenkomst te sluiten. Wanneer een strook snippergroen kan worden verkocht, is het niet mogelijk om de grond te huren of op andere wijze in gebruik te krijgen. Snippergroen dat kan worden afgestoten wordt verkocht en niet verhuurd, omdat verhuur veel additionele werkzaamheden met zich meebrengt. Zo moet er jaarlijks op worden toegezien dat de huren worden geïnd en dat contracten tijdig worden verlengd of 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. Een strook snippergroen dat volgens de toetsingscriteria in aanmerking komt voor verkoop kan alleen worden verhuurd als er sprake is van een bestaande schriftelijke huur- of gebruiksovereenkomst of in de strook kabels of leidingen liggen en de eigenaar/exploitant hiervan geen toestemming geeft om de strook te verkopen.

6. Verkoopprijs

De verkoopprijs van snippergroen wordt jaarlijks door het college vastgesteld in de Grondprijzennota. Alle bijkomende kosten, zoals de notaris- en kadasterkosten, de overdrachtsbelasting en de eventuele kosten van werkzaamheden in of aan de grond of het omleggen van kabels en/of leidingen, komen voor rekening van de verzoeker. De opbrengsten van de transacties worden toegevoegd aan het product "transacties onroerend goed" (nr. 684402).

7. Wijze van besluitvorming

De afdeling Strategie en Ontwikkeling is beleidsverantwoordelijk en neemt de individuele verzoeken in behandeling (passief) en zal te zijner tijd op basis van de buurtplannen de stroken snippergroen die kunnen worden afgestoten aan de desbetreffende burgers te koop aanbieden (actief). Een individueel verzoek tot aankoop van snippergroen kan slechts schriftelijk worden gedaan. Bij dit verzoek moet duidelijk worden aangegeven op welk (gedeelte van een) perceel het verzoek betrekking heeft. Het verzoek wordt door de afdeling Strategie en Ontwikkeling in overleg met de afdeling Openbare Ruimte getoetst aan de toetsingscriteria.

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. 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.