

Beleidsnotitie Snippergroen

GEMEENTE CASTRICUM

26 SEPTEMBER 2019 VASTGESTELD

Inhoud

Voorwoord	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Doelstelling nieuw beleid	3
1.3 Belang van (nieuw) beleid	3
1.4 Definitie snippergroen.....	3
1.5 Definitie openbaar groen	3
2. Toetsingscriteria.....	4
2.1 Toetsingscriteria bij verkoop	4
2.2 Toetsingscriteria bij verhuur	5
2.3 Toetsingscriteria groenfunctie	5
2.4 Werkgroep Snippergroen	6
3 Prijsvorming.....	6
3.1 Verkoop grote stroken snippergroen.....	7
3.2 Huurprijs.....	7
3.3 Geldigheid aanbod	7
3.4 Wijzigen bestemmingsplan	7
3.5 Bevoegdheden.....	7
3.6 Hardheidsclausule	7

Voorwoord

De gemeente Castricum wil duidelijkheid creëren rondom het gebruik en de uitgifte van gemeentelijke (groen-) stroken, oftewel het snippergroen. Met enige regelmaat komen er verzoeken tot aankoop binnen van inwoners die hun tuin graag willen uitbreiden met gemeentegrond.

De gemeente streeft ernaar om zoveel mogelijk rechtsgelijkheid te creëren voor de kopers van deze snippergroenstroken. Door middel van deze beleidsnotitie wil de Raad heldere en transparante afspraken vastleggen die gelden voor alle inwoners.

Tevens zorgt een universeel en transparant beleid ook voor meer duidelijkheid onder het gemeentebestuur en de werknemers van de organisatie.

Om een uniform beleid te hanteren zijn de uitgangspunten voor de uitgifte- en toetsingscriteria en de verkoopvoorwaarden opnieuw geformuleerd.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Castricum wenst zoveel mogelijk één lijn te trekken in de regels omtrent gronduitgifte, waarbij uitzonderingen daargelaten.

1.2 Doelstelling nieuw beleid

De gemeente Castricum hecht veel waarde aan al het 'groen' binnen haar gemeente. Bij het inrichten van de openbare ruimte wordt een evenwichtige afstemming gezocht tussen de uitgeefbare percelen ten behoeve van wonen en werken en een juiste infrastructuur voor wegen, groen en water. Deze infrastructuur is openbaar terrein en vrij toegankelijk voor iedereen. Omdat de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud en beheer van deze infrastructuur is het belangrijk goed zicht te hebben op de eigendomsverhoudingen.

Het doel van deze notitie is:

- het vaststellen van uitgangspunten, waaraan de verkoop van snippergroen moet worden getoetst;
- het vaststellen van de werkwijze;
- het vaststellen van verkoop- en verhuurprijzen.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat als grond geschikt wordt geacht voor verkoop, het in beginsel niet wenselijk is om de grond te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Verhuur vergt veel administratieve werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het vaststellen van de huurverhoging en het innen van huurpenningen, als mede het bijhouden van huurdersmutaties. In sommige gevallen is verhuur wel een optie. Deze gevallen en de daarbij behorende huurprijzen zullen nader in dit beleid worden omschreven.

1.3 Belang van (nieuw) beleid

Aan de hand van beleid kan verantwoord worden waarom de grond in een bepaalde situatie wel of juist niet wordt verkocht. Hiernaast is beleid van belang voor het volgende:

- Er is minder risico op een juridische procedure. Indien wordt gehandeld conform het vastgestelde beleid, zal minder snel een beroep worden gedaan op willekeur of handelen in strijd met het gelijkheids-, zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel.
- In het beleid kunnen prioriteiten worden vastgelegd. Hierdoor kan doelgericht worden opgetreden;
- Beleid dat bekend is gemaakt biedt de burger duidelijkheid (rechtszekerheidsbeginsel).

1.4 Definitie snippergroen

Snippergroen betreft openbaar groen, die:

- direct grenst aan particulier eigendom;
- niet bijdraagt aan de functies van de openbare ruimte;
- geen deel uitmaakt van de gemeentelijke groenstructuur.

1.5 Definitie Openbaar groen

Openbaar groen betreft openbare tuinen, parken en openbare groenstroken, speelplaatsen en water.

Aan openbaar groen worden de volgende waarden/functies toegekend:

- stedenbouwkundige waarde;
- ecologische waarde;
- recreatieve gebruikswaarde;
- gezondheidswaarde/welzijn;

- economische waarde (waaronder bijdrage aan klimaatadaptatie).

Deze waarden/functies van openbaar groen mogen door verkoop niet onacceptabel worden aangetast. Ook andere functies van de openbare ruimte mogen niet in het geding komen. Voor verkoop van gemeentegrond is het van belang dat de grond - nu of in de toekomst - niet nodig is voor andere functies, zoals speelruimte, verkeer/parkeren of het tracé van ondergrondse infrastructuur.

2. Toetsingscriteria

Wanneer een perceel gemeentegrond past binnen de definitie snippergroen, dan wordt aan de hand van verschillende toetsingscriteria vastgesteld of een perceel snippergroen in aanmerking komt voor uitgifte (lees: verkoop of eventueel verhuur).

2.1 Toetsingscriteria bij verkoop

Uitgangspunt is dat als grond geschikt wordt geacht voor verkoop, het in beginsel niet wenselijk is om de grond te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven.

Verkoop

Percelen gemeentegrond die niet bij derden in gebruik zijn, niet van belang zijn voor de functie van de openbare ruimte ofwel- openbaar groen en die passen binnen de definitie snippergroen komen voor verkoop in aanmerking. Slechts en alleen eigenaren van aangrenzende percelen kunnen zelf een verzoek tot aankoop indienen.

Als er sprake is van een lopende huur- of bruikleenovereenkomst kan het perceel, indien gewenst en mogelijk, te koop worden aangeboden.

Geen verkoop aan huurders

Percelen worden alleen aan eigenaren verkocht en niet aan huurders. Een huurder kan bij verkoop mogelijk ook na zijn vertrek nog rechten op het perceel doen gelden, dit is uiteraard ongewenst. Deze problematiek geldt niet bij verkoop aan de eigenaar-verhuurder. In de voorkomende gevallen dat een huurder een verzoek indient tot aankoop van een perceel grond, kan de huurder worden bericht dat de eigenaar van de woning wel een verzoek tot aankoop kan indienen en dat huurder zich tot de eigenaar van de woning moet richten.

Ligging

Om voor verkoop in aanmerking te komen moet een strook grond grenzen aan particulier eigendom (zie ook de definitie van snippergroen). De verkoop van grond mag er in beginsel niet toe leiden dat gemeentelijke eigendommen worden ingesloten en daardoor onbereikbaar, onbeheersbaar en/of onverkoopbaar worden. Indien meerdere particuliere percelen grenzen aan het gemeenteperceel, dan wordt het perceel – in beginsel in gelijke delen- aan alle particulieren aangeboden.

Kabels en leidingen

Voorafgaand aan verkoop, onderzoekt de gemeente of er kabels en/of leidingen in het betreffende perceel aanwezig zijn. Indien er kabels en/of leidingen aanwezig zijn, dan wordt alleen tot verkoop van de gemeentegrond overgegaan, als de nutsbedrijven en/of de gemeente geen bezwaren hebben tegen:

- het omleggen van de kabels en/of leidingen (de kosten van het omleggen zijn altijd volledig voor rekening van de koper, tenzij het nutsbedrijf aanbiedt deze kosten voor zijn rekening te nemen); of
- het vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van de kabels en/of leidingen (de notaris- en kadasterkosten zijn dan volledig voor rekening van de koper).

Het verzoek om mee te werken aan het omleggen c.q. het vestigen van een zakelijk recht t.b.v. kabels en leidingen wordt altijd door de gemeente bij de nutsbedrijven ingediend.

Historische bodeminformatie

Bij een mogelijke verkoop van een perceel gemeentegrond zal historische bodeminformatie worden aangevraagd bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN). De betreffende dienst levert vervolgens de informatie met betrekking tot het historisch bodemgebruik. De gemeente beoordeelt aan de hand van deze informatie of verkoop (onder bepaalde voorwaarden, al dan niet na sanering) mogelijk is.

2.2 Toetsingscriteria bij verhuur

Slechts in uitzonderingsgevallen is het mogelijk om de grond van de gemeente te huren. In beginsel wordt aan de aanvrager en tevens eigenaar van het direct aangrenzende perceel, indien mogelijk, de grond te koop aangeboden. Uitzonderingsgevallen zullen hieronder worden beschreven.

Huuropvolging

Een huurovereenkomst is persoonsgebonden en gaat, bij overdracht van de (naastgelegen) woning, niet automatisch over op de nieuwe eigenaar van het aangrenzende perceel. De nieuwe eigenaar van het aangrenzende perceel dient, om deze reden, de gemeente te benaderen over het eerder verhuurde perceel. De gemeente zal intern onderzoek doen naar de mogelijkheid tot verkoop van het eerder verhuurde stuk gemeentegrond. Mocht verkoop van de grond mogelijk zijn, dan zal de gemeente de grond te koop aanbieden aan de nieuwe eigenaar. Als er door de gemeente wordt beoordeeld dat verkoop van de grond niet mogelijk is, dan zal de gemeente beoordelen of een nieuwe huurovereenkomst kan worden afgesloten met een nieuwe eigenaar, tegen nieuwe voorwaarden en een nieuwe huurprijs.

Geen verkoop, wel verhuur

De gemeente zal bij elke situatie in eerste instantie beoordelen of verkoop mogelijk is. In sommige gevallen heeft de gemeente er geen problemen mee dat de grond tijdelijk in gebruik wordt genomen door de aanvrager, maar is verkoop niet gewenst. Deze situatie doet zich meestal voor bij een mogelijke toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente kan bij deze en/of soortgelijke situaties een tijdelijke verhuurovereenkomst aangaan met de aanvrager tegen betaling van een huurprijs.

In de verhuurovereenkomst zal wel een clause worden opgenomen dat de overeenkomst met inachtneming van een korte opzegtermijn beëindigd kan worden door de gemeente.

Bruikleenovereenkomst

Bestaande bruikleensituaties zijn situaties waarbij gemeentegrond in het verleden 'om niet' in gebruik is gegeven aan bewoners. Als de overeenkomst nog steeds bestaat, dan kan deze situatie niet voort blijven bestaan. De overeenkomst kan niet voort blijven bestaan als er sprake is van een overeenkomst met een irreële gebruiksvergoeding (te lage of geen). In dit geval zal de gemeente beoordelen of de grond verkocht kan worden. Mocht de gemeente besluiten niet tot verkoop over te willen gaan, dan zal de gemeente gaan onderzoeken of er een huurovereenkomst aangeboden kan worden tegen nieuwe voorwaarden en een nieuwe huurprijs. Overdracht van de bestaande bruikleenovereenkomst is niet mogelijk. Nieuwe gebruikers kunnen een verzoek indienen om de grond te kopen op basis van het huidige beleid.

2.3 Toetsingscriteria groenfunctie

Is op basis van bovenstaande toetsingscriteria verkoop of verhuur mogelijk, dan wordt de huidige functie van het stuk gemeentegroen beoordeeld. Onderstaande (groen-)functies komen in beginsel niet in aanmerking voor uitgifte:

- a) Groen langs wegen.
Hierbij kan worden gedacht aan zichthoeken en geleiding langs wegen, fiets- en voetpaden.
- b) Parken, speelterreinen en parkeerplaatsen.

Het groen kan hier een beschermende en aankledende functie hebben. Vaak is het een (groene) buffer- of uitloopzone.

- c) Ecologische verbindingszones (inclusief steppingstones).
Dit is groen dat door planten en dieren gebruikt wordt om van het ene geschikte leefgebied in het andere te komen. Het kan gaan om lijn- en puntelementen (stapstenen). Het gaat ook om groen dat flora en fauna vanuit het buitengebied tot in de bebouwde kom kan laten doordringen.
Openbaar groen dat belangrijk leefgebied is voor bijzondere planten- of diersoorten.
- d) Openbaar groen dat belangrijk leefgebied is voor planten- of diersoorten.
- e) Openbaar groen dat grenst aan waterlopen /-partijen.
Langs waterlopen / -partijen is het zaak het beheer en onderhoud van groen zelf in de hand te houden om een aantrekkelijk(e) beeld / sfeer te behouden en eventueel toekomstige omvorming tot natuurvriendelijke oevers of een ecologische verbindingszone mogelijk te laten zijn. De waterlopen kunnen ook een recreatieve functie hebben, bijvoorbeeld om er te vissen.
- f) Openbaar groen waarin bomen zijn geplant die de gemeente in eigen beheer wenst te houden.
- g) Overig openbaar groen langs openbare wegen en paden, dat beeldbepalend is voor deze wegen en paden.
Het gaat hier om groen dat voor een rustig, groen en eenvormig straatbeeld zorgt. Wanneer dit groen wordt afgestoten aan particulieren dreigt verrommeling van het straatbeeld, omdat de kans groot is dat iedereen zijn tuin op andere wijze gaat inrichten.
- h) Openbaar groen waarin bijzondere landschapselementen zijn gelegen.
Onder landschapselementen worden verstaan: groene elementen met een belangrijke beeld- en sfeerbepalende uitstraling en/of van cultuurhistorische waarde (niet noodzakelijkerwijs op cultuurhistorische waardenkaart staand).
- i) Grasland of laag groen dat doorzicht biedt op het open polderlandschap.
- j) Openbaar groen met de bestemming bos, natuur of landgoed.
- k) Bosplantsoen, bosschages en structuurgroen.

2.4 Werkgroep Snippergroen

Of er sprake is van één van bovenstaande functies wordt beoordeeld door de 'Werkgroep Snippergroen'. Deze werkgroep komt periodiek bijeen. De werkgroep bestaat uit medewerkers van verschillende disciplines, waaronder: Beheer, Verkeer, Stedenbouw en Vastgoed.

3 Prijsvorming

Aan de hand van een waardebeoordeling die is verricht door een aantal lokale makelaars heeft de gemeenteraad de onderstaande verkoopprijzen vastgesteld. Er heeft een prijsvergelijking plaatsgevonden met de omliggende gemeenten. De prijzen zijn gerelateerd aan de feitelijke ligging en de specifieke situatie.

Locatie	Grondprijs per m ² (tot 100m ²)
Castricum	€ 350
Akersloot	€ 225
Limmen	€ 275

Kosten koper

De met de verkoop verband houdende kosten en belastingen komen voor rekening van de koper (kosten koper). Dit houdt in dat de overdrachtskosten (notariële-, kadastrale-(inschrijvings- en uitmetingskosten), taxatie-, financierings-, verwervingskosten, overdrachtsbelasting en eventuele overige bijkomende kosten) voor rekening komen van de koper. De gemeente brengt bij de koper hiernaast een vast bedrag aan administratiekosten in rekening van € 250,00. Dit bedrag wordt opgenomen op de nota van afrekening van de notaris.

3.1 Verkoop grote percelen snippergroen

Voor percelen snippergroen die groter zijn dan 100 m² gelden vooraf geen vastgestelde verkoopprijzen en is het onder 3 genoemde overzicht niet van toepassing. Voor deze percelen snippergroen geldt de taxatiewaarde als verkoopprijs.

De taxatiekosten komen voor rekening van degene die om aankoop verzoekt, ongeacht of deze tot aankoop overgaat en wordt voorafgaande aan de taxatie in rekening gebracht bij de (potentiële) koper. De taxatie dient uitgevoerd te worden door een NVM makelaar-taxateur, gevestigd in de gemeente. De mogelijke koper mag een taxateur aanwijzen die aan deze gestelde eisen voldoet.

3.2 Huurprijs

De jaarlijkse huurprijs bedraagt 5 % van de vastgestelde snippergroenverkoopprijs, zoals vermeld onder 3. Deze prijs geldt bij het bepalen van de huurprijs ook voor percelen groter dan 100 m². De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek gehanteerde (meest recente) CPI-indexcijfer. Nieuwe huurcontracten worden aangegaan voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 maanden. De gemeente brengt bij de huurder, naast de huurprijs, eenmalig een vast bedrag aan administratiekosten in rekening van € 250,00. Dit bedrag wordt bij aanvang van de huur in rekening gebracht.

3.3 Geldigheid aanbod

Indien een strook snippergroen in aanmerking komt voor verkoop of verhuur zal een schriftelijk aanbod worden gedaan aan de aanvrager. In dit schriftelijke aanbod wordt een termijn gesteld van drie maanden waarbinnen de aanvrager kan reageren op het aanbod. Na het verlopen van deze termijn komt het aanbod te vervallen.

3.4 Wijzigen bestemmingsplan

Mocht een strook gemeentegrond nog niet de bestemming hebben die het gebruik als (sier)tuin toelaat, dan kan de grond wel al verkocht worden, maar zal de bestemming bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan worden aangepast.

3.5 Bevoegdheden

De bevoegdheden omtrent de uitgifte van het snippergroen zijn vastgelegd in de geldende bevoegdhedenregeling.

3.6 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om af te wijken van de in dit beleid vastgestelde regels en is beperkt tot gevallen waarin onverkorte toepassing van de regels belanghebbenden onevenredig zou benadelen.