

Gemeente Papendrecht

Uitgiftebeleid snippergrond

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Papendrecht op 23 februari 2016.

Inhoud

1. Inleiding

1.1 Definitie van snippergrond

1.2 Doelstelling

1.3 Juridisch kader

2. Uitgangspunten beleid

3. Toetsingscriteria voor verkoop

4. Procedure uitgifte snippergrond

Bijlagen:

1. Checklist verkoop snippergrond
2. Overzichtskaart hoofdstructuur en wijkstructuren gemeente Papendrecht

1. Inleiding.

De gemeente Papendrecht krijgt regelmatig verzoeken van bewoners die een stukje gemeentegrond willen kopen of huren. Uitbreiding van de siertuin is in verreweg de meeste gevallen de reden dat een verzoek wordt ingediend. Een andere veelvoorkomende reden is de wens om een parkeerplaats op eigen erf aan te leggen of een aanbouw te realiseren.

Verzoeken werden voorheen getoetst aan de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde grondverkooptekeningen en randvoorwaarden. Per wijk werd aan de hand van de randvoorwaarden een grondverkooptekening vastgesteld, waarop expliciet werd aangegeven welke percelen grond uitgegeven mochten worden. Voordeel van deze werkwijze was dat direct duidelijk was of een perceel voor uitgifte in aanmerking kwam. Het grote nadeel is echter dat deze tekeningen vrij snel verouderen door ingepaste nieuwbouw of reconstructies. Daardoor boden de vastgestelde tekeningen de laatste jaren in veel gevallen geen bruikbaar handvat meer voor de beoordeling van de verzoeken.

Begin 2015 is het Groenbeleidsplan Papendrecht door de raad vastgesteld. In het Groenbeleidsplan is de keuze gemaakt om meer nadruk te leggen op de hoofdgroenstructuren zoals genoemd in de Visie op het groenblauwe netwerk, alsmede op de belangrijkste groenstructuren op wijkniveau. In het Groenbeleidsplan zijn kaarten opgenomen met gebieden waar het groen structureel is en een belangrijke bijdrage levert aan het uiterlijk van Papendrecht. Deze gronden komen niet in aanmerking voor eventuele uitgifte van grond. In de gebieden buiten deze structuren is, afhankelijk van een aantal factoren, meer mogelijk. De criteria waaraan wordt getoetst bij uitgifte van deze gronden worden uitgewerkt in dit snippergrondbeleid.

1.1 Definitie snippergrond

Een grondsnipper is een stukje openbaar gebied, over het algemeen van geringe afmetingen en van ondergeschikte betekenis, niet deel uitmakend van de gemeentelijke hoofdstructuur of wijkstructuur, en van geen of minimale betekenis voor de openbare ruimte.

Meestal gaat het om openbaar groen maar er komen ook aanvragen binnen voor uitgifte van een stukje verharding. In dit beleid wordt daarom de term snippergrond gebruikt. Voor wat betreft de hoofdstructuur en wijkstructuur wordt aansluiting gezocht bij het Groenbeleidsplan.

1.2 Doelstelling

Het doel van het uitgiftebeleid voor grondsniippers is het vaststellen van een kader, zodat verzoeken tot verkoop van gemeenteground aan de hand van duidelijke criteria kunnen worden beoordeeld.

Daarnaast is een duidelijk uitgiftebeleid onontbeerlijk bij het handhaven van oneigenlijk gebruik van gemeenteground. De verwachting is dat, na een inventarisatie in de hele gemeente, in 2016 gestart wordt met een handhavingstraject. Hiervoor zal een afzonderlijke notitie worden geformuleerd.

1.3 Juridisch kader

Het al dan niet sluiten van overeenkomsten tot koop en verkoop van snippergrond moet worden aangemerkt als een privaatrechtelijke handeling, waartoe het college van burgemeester en wethouders bevoegd is besluiten te nemen op grond van artikel 160, lid 1, onder e, van de Gemeentewet. De beslissing over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop van snippergrond is vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar of beroep in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht.

2. Uitgangspunten

Behoud van het groene karakter van de gemeente.

Een van de speerpunten in het collegeprogramma is het behoud van het groene karakter van de gemeente. In het Groenbeleidsplan is er voor gekozen om het groene karakter van de hoofdstructuur en de wijkstructuren te versterken. Uitgifte van grond langs deze structuren is niet gewenst. In andere gebieden is weliswaar meer mogelijk, maar ook daar kunnen snippers groen belangrijk zijn voor de wijk. Groenstroken met een duidelijke openbare functie worden niet verkocht.

Verkoop gaat boven verhuur.

Indien besloten wordt tot uitgifte van grond zal deze grond in principe worden verkocht. Bij verkoop zijn de eigendomsverhoudingen direct duidelijk. Verkoop is daarmee de meest heldere uitgiftemogelijkheid. Groot voordeel ten opzichte van verhuur is dat geen terugkerende administratieve werkzaamheden nodig zijn en minder controle nodig is. Bij verhuur bestaat bovendien het gevaar dat de verhuurde grond na verloop van tijd weer terug komt bij de gemeente en kosten gemoeid zijn bij het opnieuw inrichten.

Alleen in uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld in grond met kabels en leidingen, die lastig door de gemeente zijn te onderhouden, kan verhuur overwogen worden.

Er geldt één vastgesteld verkooptarief.

In sommige gemeenten wordt gewerkt met een gedifferentieerd tarief voor bijvoorbeeld grotere percelen, binnen- en buitengebied, zonder of met bouwmogelijk, of grond met kabels en leidingen. In Papendrecht is besloten één tarief vast te stellen voor snippergrond. Grond met kabels en leidingen wordt in principe niet verkocht. Sinds de bouwmogelijkheden zonder omgevingsvergunning verruimd zijn, is er voor gekozen om het verschil in grondprijs te laten vervallen.

Voor de burger schept het hanteren van één verkoopprijs duidelijkheid. Iedere aanvrager weet vooraf waar hij aan toe is. De kosten voor de notaris, de overdrachtskosten en de kosten van kadastrale uitmeting zijn voor rekening van de koper. Het algemene tarief voor verkoop van snippergrond wordt jaarlijks vastgesteld.

De bestemming wordt periodiek rechtgetrokken in een zgn. "Veegverordening".

Sinds de vaststelling van de Beheersverordening Papendrecht hebben alle gronden met een openbare functie de bestemming "Verkeer- en verblijfsgebied". Zodra snippergroen verkocht wordt zal het gebruik niet meer in overeenstemming met deze bestemming zijn. Deze "ondergeschikte" verschillen in bestemming kunnen, periodiek en gezamenlijk, betrekkelijk eenvoudig worden rechtgetrokken met een zogenaamde "Veegverordening", een actualisatie van het planologische regime voor het betreffende gebied.

Bij uitgifte wordt gestreefd naar duidelijke rechte erfgrenzen.

Bij uitgifte van grond voor of achter de woning is het streven dat alle eigenaren van aanliggende percelen grond kopen. Daarmee wordt zogenaamde "kantelenvorming" voorkomen. Soms kan alleen in een bepaalde volgorde grond worden uitgegeven, bijvoorbeeld bij verspringende woonblokken, zodat de uit te geven grond altijd aansluit op de rechte erfgrens. Dit kan er ook in resulteren dat helemaal niets wordt uitgegeven als niet iedereen meedoet.

Bij uitgifte wordt rekening gehouden met belangen van omwonenden.

Zodra snippergrond wordt uitgegeven kan dit ook gevolgen hebben voor omwonenden. Niet alleen verandert de inrichting van de buitenruimte, maar ook de bebouwingmogelijkheden nemen toe. Uiteraard moet voor bouwwerken een omgevingsvergunning worden aangevraagd, maar tegenwoordig mag heel veel zonder vergunning worden gebouwd. Bij de beoordeling van een verzoek wordt ingeschat of omwonenden hiervan hinder kunnen ondervinden.

3. Uitgiftecriteria snippergrond

Voordat overgegaan wordt tot uitgifte van snippergrond wordt een verzoek getoetst aan een aantal specifieke voorwaarden. De criteria zijn niet limitatief. Er kunnen altijd niet voorziene of niet benoemde omstandigheden zijn die een andere afweging vragen.

In de volgende gevallen vindt uitgifte niet plaats:

1. Het perceel grenst niet aan de eigendom van de aanvrager.

Uitgifte is alleen mogelijk als de aanvrager eigenaar is van de naastgelegen grond. Als de aanvrager huurder is van de naastgelegen grond wordt hij doorverwezen naar de verhuurder.

2. Het perceel maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van de gemeente of de wijk.

In het Groenbeleidsplan Papendrecht is op tekeningen vastgelegd waar in de wijken de groenstructuren lopen. In de Visie op het groenblauwe netwerk is de hoofdstructuur van de gemeente vastgelegd. Aangezien het groene karakter van deze structuren juist versterkt moet worden, is uitgifte van grond langs deze structuren niet wenselijk. Daarbij moet het begrip hoofd- en wijkgroenstructuur zodanig worden uitgelegd dat het niet alleen de grond direct langs de structuur betreft, maar ook de gronden die binnen het bijbehorende straatprofiel vallen.

3. Uitgifte kan een belemmering vormen bij toekomstige ontwikkelingen.

Soms heeft een perceel dusdanige afmetingen dat daar in de toekomst misschien nog een woning op gebouwd kan worden. Ook zou een perceel nog toegevoegd kunnen worden aan een groter naastgelegen perceel. Te denken valt ook aan percelen langs wegen die de mogelijkheid bieden voor verbreding van de weg of waar nog ruimte is voor een langspaarkeerplaats. In dit soort gevallen moet voorkomen worden dat de gemeente zich beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeentegrond .

4. Uitgifte leidt tot een ingesloten gemeentelijk eigendom.

Bij een insluiting kan het perceel niet meer worden onderhouden.

5. Het perceel heeft een duidelijke openbare functie.

Hierbij denken we voornamelijk aan groenstroken met een duidelijke openbare functie. Daarmee wordt bedoeld:

- Structureel groen (bijvoorbeeld langs water en wegen, de grote(re) groengebieden)
- Groen met speel/recreatieve waarde (bijvoorbeeld speelplaats/wijkpark)
- Groen met belevingswaarde

Niet alleen groen heeft een openbare functie. Regelmatig wordt verzocht om uitgifte van grond ten behoeve van het realiseren van een parkeerplaats op eigen erf. Maar soms gaat dit ten koste van een openbare parkeerplaats. Bij uitgifte zou dan de voorraad openbare parkeerplaatsen afnemen.

6. Het perceel heeft een belangrijke functie voor de wijk.

Percelen groen die geen deel uit maken van de hoofdgroenstructuur of van de wijk-groenstructuur, kunnen alsnog een belangrijke functie voor de wijk of buurt vervullen. Langs entrees naar een buurt zijn vaak groenstroken aangebracht. Die zorgen niet alleen voor een groene entree, maar ook voor 'lucht' en ruimte rondom de verkeersruimte van de entree. Ook langs voet- en fietspaden in de wijk zijn vaak groenstroken aangelegd, die voorkómen dat dat nauwe steegjes worden. Kopgevels worden vaak ingeplant om het aanzien van de buurt te vergroenen en verzachten. Wanneer achtertuinen grenzen aan een straat, zijn groenstroken belangrijk om schuttingen weg te planten.

7. Uitgifte leidt tot onlogische erfgrenzen.

Er wordt gestreefd naar logische rechte erfgrenzen. Daarmee wordt voorkomen dat onduidelijkheid kan bestaan over de eigendom. Dit betekent dat bij verkoop van grond naast de woning over het algemeen de hele strook grond gekocht moet worden en niet alleen naast de achtertuin. Bij verkoop van grond achter de woningen is het vooral zaak om zogenaamde "kantelenvorming" te voorkomen. Buiten het feit dat kantelenvorming een rommelige aanblik biedt, bestaat ook het gevaar dat ongemerkt toch grond in gebruik genomen wordt.

8. Uitgifte leidt tot toenemende versnippering of tot inefficiënt beheer en onderhoud.

Het is vooral niet de bedoeling dat na uitgifte situaties ontstaan die het beheer en onderhoud inefficiënt en arbeidsintensiever maken. Dit is het geval wanneer hele kleine restpercelen overblijven of als doorlopende groenstroken worden onderbroken. Om een perceel groen goed te kunnen beheren, te (her)inrichten of een schutting weg te planten is over het algemeen een minimale breedte van 2 meter nodig.

9. Op het perceel bevinden zich monumentale of waardevolle bomen.

Ten behoeve van de Bomenverordening 2013 is een Groene Kaart vastgesteld. Op deze kaart zijn kwalificaties aan bomen toegekend: belevingsboom, waardevolle boom of monumentale boom. Als zich op het perceel een boom bevindt die is aangemerkt als waardevolle of monumentale boom wordt de grond in ieder geval niet verkocht. In combinatie met het criterium voor de wijkfunctie zou de onderbreking van een rij belevingsbomen ook een afwijzingsgrond kunnen zijn. Indien op het perceel of in de directe nabijheid een boom staat zal de situatie per geval beoordeeld moeten worden.

10. Uitgifte levert een verkeerstechnisch probleem op.

Het uitzicht voor het verkeer mag nooit in gevaar komen. Bij uitgifte van hoekpercelen moet hiervoor gewaakt worden. Daarnaast kan door uitbreiding van een perceel een uitritsituatie ontstaan die verkeerstechnisch gevaarlijk of ongewenst is.

11. Op het perceel of binnen een afstand van 5 meter ligt het gemeentelijk hoofdriool.

Het riool moet bij voorkeur op gemeentegrond liggen. Wanneer werkzaamheden aan het riool noodzakelijk zijn moet al snel een strook van 5 meter breed afgegraven worden. Om te voorkomen dat graafwerkzaamheden in particuliere grond noodzakelijk zijn wordt een ruime afstand tot particulier eigendom gehouden. Soms ligt het hoofdriool iets minder diep. In die incidentele gevallen moet bekeken worden welke afstand voldoende is voor een goed beheer.

12. In de grond of binnen een afstand van 2 meter van het perceel bevinden zich kabels of leidingen.

Beheerders van nutsvoorzieningen zien het liefst dat hun kabels of leidingen op gemeentegrond liggen. Indien de leidingen in het te verkopen perceel liggen zal in overleg met de leidingbeheerder bekeken worden of omlegging mogelijk is. De kosten daarvan zullen dan voor rekening van de koper zijn. In afzonderlijke gevallen zou gekozen kunnen worden voor het vestigen van een zakelijk recht. Voor kabels ten behoeve van telecommunicatie is dit niet nodig omdat het zakelijk recht voor deze kabels al in de Telecomwet is vastgelegd.

Indien omlegging niet mogelijk is, geen zakelijk recht gevestigd kan worden, of de koper niet bereid is de kosten van omlegging voor zijn rekening te nemen, vindt geen uitgifte plaats.

13. Op het perceel bevindt zich straatmeubilair.

Indien zich op het perceel straatmeubilair, zoals lichtmasten, verkeersborden, straatnaamborden, brandkranen, enz. bevindt zal bekeken worden of verplaatsing wenselijk is. Uitgifte is alleen mogelijk als de koper bereid is de verplaatsingskosten voor zijn rekening te nemen

4. Procedure uitgifte snippergrond

- 1) Registreren aanvraag en ontvangst bevestigen.
- 2) Beoordelen verzoek aan de hand van de toetsingscriteria, een en ander in overleg met afdeling Beheer en Uitvoering en de stedenbouwkundige.
- 3) Ingeval de verwachting bestaat dat uitgifte mogelijk is wordt uitvraag naar mogelijke kabels of leidingen gedaan via een Klic-melding.
- 4) Besluit over afwijzing of toekenning van het verzoek.
- 5) Bij afwijzing wordt dit schriftelijk, met vermelding van de afwijzingsgrond, aan de aanvrager meegedeeld.
- 6) Bij toewijzing wordt een koopovereenkomst opgesteld en ter ondertekening in tweevoud verzonden naar de aanvrager.
- 7) Na medeondertekening krijgt koper een exemplaar en wordt een kopie verstuurd naar de notaris.
- 8) Notariële overdracht.
- 9) Registratie bij kadaster en inschrijving in de openbare registers.