

BELEIDSNOTA SNIPPERGROEN 2009

1. Aanleiding nota snippergroen

In de B&W-vergadering van 13 februari 2006 is de nota "beleid snippergroen" gemeente Oost Gelre vastgesteld.

Uitgangspunt van die nota was het vaststellen van de verkoopprijs zonder dat elke keer een externe taxateur ingeschakeld hoefde te worden. Er is besloten om een percentage van de bouwgrondprijs van € 250,00 te nemen. Op bijgevoegde tekening is per zone aangegeven welk percentage van de grondprijs genomen moet worden.

Gebleken is nu dat de prijs voor de verkoop/verhuur van snippergroen wel heel hoog uitvalt.

2. Wat is structureel groen, ecologisch groen

Onder structureel groen wordt verstaan die groenstroken die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van een gebied zoals aangegeven in het bestemmingsplan. Het is bepalend voor de stedenbouwkundige structuur van een wijk. Dit groen is beeldbepalend groen. Handhaving van dit groen is dus van belang voor het aanzien en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Structureel groen is een verzamelnaam voor openbaar groen ten behoeve van:

- natuur (verblijf- of verbindingfunctie voor flora en fauna)
- verkeersgeleiding
- beeldkwaliteit
- aankleding openbare ruimte (gebouwen, terreinen)
- recreatie (spelen, fietsen, wandelen)

Ecologisch groen is groen dat op een milieuvriendelijke wijze beheerd wordt. Ecologisch beheer is een vorm van beheer, die de mogelijkheden voor een betere samenhang tussen de organismen en de levensgemeenschappen in de natuur nastreeft.

3. Wat is snippergroen en wat is een reststrook

Onder snippergroen wordt verstaan, relatief 'kleine' groenstroken, die qua doelstelling niet onder structureel groen vallen, die eigendom zijn van de gemeente en vaak grenzen aan particulier gebied. Deze groenstroken maken geen deel uit van het straatprofiel of totaalbeeld. De groenstroken vormen geen verkeersgeleiding. Niet-structureel oftewel snippergroen kan worden afgestoten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Onder een reststrook wordt verstaan een stuk gemeentegrond dat geen doelmatige bestemming meer heeft. Deze is ontstaan na bijvoorbeeld een reconstructie van een weg of een bestemmingswijziging van naastliggende percelen (groenstroken die onderling geen relatie hebben).

Kortheidshalve wordt in de rest van de nota alleen gesproken over snippergroen, terwijl dan ook reststroken bedoeld worden.

4. Te hanteren criteria uitgifte snippergroen

Aan de uitgifte van snippergroen kan slechts worden voldaan indien de gemeente de grond wil afstoten. Om de individuele verzoeken te kunnen toetsen zijn onderstaande criteria opgesteld. Uitgifte vindt in ieder geval **niet** plaats indien:

- *het groen onmiskenbaar valt onder structureel groen en/of ecologisch groen;*
- *afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte;*

- *de strook deel uitmaakt van het straatprofiel of totaalbeeld;*
- *de strook een zicht- of doorkijkfunctie heeft;*
- *door uitgifte van openbaar gebied de versnippering toeneemt, waardoor restgroen ontstaat dat in verhouding te duur in onderhoud is;*
- *het uit te geven groen deel uitmaakt van afschermende beplanting;*
- *de over te dragen grond niet aansluit aan privé-gebied/eigendom van de aspirant koper;*
- *het verkeerstechnisch ongewenst is dan wel problemen oplevert;*
- *dit leidt tot sociaal oncontroleerbare situaties (“enge plekken”);*
- *in de over te dragen grond zich kabels, leidingen (niet zijnde huisaansluitingen) en/of rioolbuizen bevinden, tenzij bewoners bereid zijn de kosten van omlegging voor hun rekening te nemen. Per situatie wordt dit bezien, een en ander gaat in overleg met de beheerders van deze nutsvoorzieningen. Er zijn gevallen dat grond waarin kabels, leidingen en/of riolering liggen, toch verkocht kan worden. Er dient dan een recht van opstal gevestigd te worden om de ligging van alle nutsvoorzieningen veilig te stellen; dit gaat in overleg met de beheerders.*
- *er formele claims op de grond liggen op basis van in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden enzovoort;*
- *vergunningvrije bebouwing bezwaren oplevert.*

5. Uitgangspunten voor verkoop, verhuur en ingebruikgeving.

Indien een stuk grond kan worden uitgegeven, zal dit te koop worden aangeboden. Indien de grond wordt gekocht, wordt de bestemming van openbaar groen bij een integrale herziening van het bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming tuin onbebouwd.

Zodra bij het afstaan van snippergroen verkoop niet wenselijk is, vindt verhuur of ingebruikgeving plaats. Dit kan onder andere bij de volgende situaties zijn.

- Oprichting van vergunningvrije bouwwerken (Op grond die van de gemeente wordt gehuurd, zijn geen bouw mogelijkheden, omdat privaatrechtelijk bouw mogelijkheden niet worden toegestaan).
- Claims die op de grond liggen op basis van in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden enzovoort.
- Er vindt geen verkoop van gronden aan huurders van woningen plaats in verband met de te verwachten problemen bij wisseling van huurders. De grond kan eventueel gekocht worden door de eigenaar van de woning.
- De grond kan eventueel verhuurd c.q. ingebruik gegeven worden indien er kabels, leidingen en/of rioolbuizen liggen; dit gaat in overleg met de leidingbeheerders. In het huurcontract wordt een bepaling opgenomen dat de beheerders ten alle tijde toegang hebben voor het onderhoud en beheer van de nutsvoorzieningen. Schade is voor rekening van de huurder/ingebriknemer.

6 Grondprijs verkoop en huurprijs

Omdat nu is gebleken dat de prijs voor verkoop/verhuur wel heel hoog uitvalt, wordt nu voorgesteld om de basisprijs, gebaseerd op de bouwgrondprijs van € 250,00 te verlagen naar € 175,00. De duurste zone wordt dan € 87,50. Vervolgens € 73,50, € 59,50, € 45,50, € 31,50 en € 17,50. De motivering om de basisprijs te verlagen is, dat als een strook snippergroen verkocht dan wel verhuurd wordt, de gemeente er ook baat bij heeft, omdat zij deze strook niet meer hoeven te onderhouden.

Voorgesteld wordt ook om de zonering aan te passen, waardoor de zone's voor de woning lager uitvallen. Op bijgevoegde tekening met de zonering is dit aangepast.

Aan de voorkant van de woning zijn nagenoeg geen bouw mogelijkheden. Ook is de meerwaarde van een strook aan de voorkant van de woning minder dan dat dit aan de achterkant zou zijn.

Percelen grenzend aan de zijtuin en/of achtertuin worden volledig geïntegreerd in de (achter)tuin en leiden tot een aantoonbare verhoging van het genot en de waarde van het desbetreffende perceel.

Verkopen van snippergroen is vrij van B.T.W. De overdrachtsbelasting en bijkomende kosten zijn voor rekening van de koper. Ter compensatie van de door de gemeente gemaakte kosten wordt voorgesteld om per verkoop eenmalig een bedrag van € 125,00 voor administratiekosten in rekening te brengen.

In overige situaties, indien geen sprake is van grond bij een woning de waarde van de grond laten vaststellen door een onafhankelijke taxateur.

Bij verhuur wordt eerst de verkoopwaarde vastgesteld. En om voldoende rendement te krijgen wordt de huur 4% van de vrije verkoopwaarde per jaar . Aan administratiekosten wordt voorgesteld om per huur een bedrag van € 25,00 in rekening te brengen. Over de huursom wordt geen B.T.W. gerekend.

Het hoofd van de afdeling Reo ook de verkoop en verhuur in volmacht laten afdoen, indien de waarde wordt bepaald op basis van het zonepercentage van de grondprijs voor woningbouw, conform bijgevoegde tekening en met de grondprijzen zoals in deze nota zijn opgenomen.

openbare verharde weg

