



Snippergroen regels 2025

Regels voor het aankopen van gemeentegrond

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	3
Aanleiding	3
Doel	3
Leeswijzer	3
2. Uitgangspunten voor verkoop snippergroen	4
2.1. Terughoudend over verkoop	4
2.1.1. Groenstructuur	4
2.1.2. Toekomstperspectief IJsselstein 2040	4
2.1.3. Integrale Visie Openbare Ruimte (IVOR) 2021-2031	4
2.1.4. Visie en uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie	4
2.1.5. Toekomstige ontwikkelingen	4
2.1.6. Netcongestie	5
2.1.7. Ligging	5
2.1.8. Kabels, leidingen en/of riolering	5
2.1.9. Openbare verlichting	5
2.1.10. Verkeersveiligheid (mobiliteitsplan IJsselstein 2020-2030)	5
2.1.11. Hulpverleningsdiensten	6
2.1.12. Beeldbepalende bomen	6
2.2. Zelfbeheer/buikleenovereenkomst	6
3. Toetsingskader	8
3.1 Wanneer verkoop niet mogelijk is	8
3.2 Indien verkoop wel mogelijk is	8
4. Grondprijs snippergroen	9
5. Proces van verkoop	10

1. Inleiding

Aanleiding

De gemeente IJsselstein wil zorgen voor een toekomstbestendige openbare ruimte. De huidige snippergroenregels zijn vastgesteld door het college in 2013. Deze regels waren erop gericht om zo veel mogelijk snippergroen te verkopen. Op deze manier kwam er meer geld vrij voor het onderhoud van openbaar groen. In de afgelopen jaren zijn er allerlei ontwikkelingen geweest, en nog steeds gaande. Hierdoor willen we anders met snippergroen omgaan. Daarbij is het verkopen van snippergroen een gunst vanuit de gemeente, geen verplichting. De gemeente kan te allen tijde besluiten geen snippergroen te verkopen.

Doel

De functie van openbaar groen wordt steeds belangrijker binnen de gemeente. Het verbetert de leefomgeving en verhoogt het woongenot. Inmiddels kijken we, in vergelijking met 12 jaar geleden, anders aan tegen snippergroen:

- In de toekomstvisie IJsselstein en de Integrale Visie Openbare Ruimte speelt groen en openbare ruimte een grote rol;
- Klimaatdoelstellingen hebben een rol gekregen in de Visie en Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie;
- Er is een grote druk op de openbare ruimte vanwege netcongestie en toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen;
- De impact die de verkoop van snippergroen heeft op de groenvoorziening is minimaal. In uitzonderlijke gevallen bespaart het de gemeente werk. Bijvoorbeeld als het een hoek is waar de gemeente echt niet bij kan.

Vanwege bovenstaande punten heeft de gemeente IJsselstein besloten de snippergroenregels aan te scherpen. Het uitgangspunt wordt dat we terughoudend zijn met de verkoop van snippergroen. De redenen hiervoor worden in dit document toegelicht.

Met de vaststelling van de snippergroenregels 2025 vervalt de snippergroen notitie 2013.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat alle redenen waarom de gemeente IJsselstein terughoudend is met de verkoop van snippergroen. Hoofdstuk 3 geeft door middel van een puntenlijst aan wanneer verkoop van snippergroen niet mogelijk is en wat de grondprijs voor snippergroen is. Hoofdstuk 4 laat zien wat het proces is vanaf aanvraag tot verkoop snippergroen.

2. Uitgangspunten voor verkoop snippergroen

De gemeente IJsselstein verstaat het volgende onder snippergroen:

- Grond in eigendom van de gemeente wat is ingericht als openbaar gemeentegroen;
- Openbaar toegankelijk;
- Bestemming is groen – wordt (sier)tuin;
- Grenst direct aan het perceel van de aanvrager;
- Maximaal 100 m2. Wilt iemand meer dan 100 m2 aankopen, dan gaat dit via een taxateur.

2.1. Terughoudend over verkoop

In 2013 is besloten om actief om te gaan met de verkoop van snippergroen. De reden hiervoor was om meer budget vrij te maken voor het onderhoud van gemeentegroen. In de afgelopen jaren zijn er allerlei ontwikkelingen gaande waaruit op te maken valt dat snippergroen erg waardevol is en de gemeente dit zo veel mogelijk wil behouden. Daarom is de gemeente per 2025 terughoudend met de verkoop van snippergroen. De redenen hiervoor staan hieronder vermeld.

2.1.1. Groenstructuur

Met groenstructuur wordt het groen bedoeld dat van belang is voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van bijvoorbeeld een wijk. De stedenbouwkundige opzet van een wijk bepaalt hoe deze is opgebouwd. Functioneel en structureel groen ondersteunt en versterkt de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet van de leefomgeving. Een erfafscheiding bijvoorbeeld mag niet leiden tot aantasting van de stedenbouwkundige opzet. Dit groen zorgt onder andere voor meer woongenot en een beter leefklimaat. Daarbij is het vaak straatbeeldbepalend. Dit wil de gemeente zo veel mogelijk behouden.

2.1.2. Toekomstperspectief IJsselstein 2040

Nieuwe woonwijken en verdichting zullen in de toekomst plaatsvinden, maar hierbij móet het groene karakter van de wijken bewaard blijven. Er wordt niet alleen ingezet op behoud van groen, maar ook creatie van nieuw kwalitatief groen dat verbonden is met elkaar. Groene, duurzame, klimaat adaptieve en gezonde woonwijken zijn in de toekomst wenselijk. Ook is groen een belangrijk middel om hittestress tegen te gaan.

2.1.3. Integrale Visie Openbare Ruimte (IVOR) 2021-2031

Dit document bevat een visie op de openbare ruimte van de gemeente IJsselstein. De visie bevat verschillende ambities waar groen een belangrijk onderdeel van is. Groene maatregelen worden voornamelijk ingezet om de cultuurhistorische waarden te versterken (behoud karakteristieke groene beeld); de openbare ruimte toekomstbestendig en klimaat adaptief te maken (inzet op groene daken en tuinen en wadi's); biodiversiteit te behouden; en de openbare ruimte een gezonde en veilige plek te maken die uitnodigt om te bewegen, ontmoeten en ontspannen.

2.1.4. Visie en uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie

Omdat het klimaat verandert moet de gemeente hierop anticiperen. Er worden aanpassingen gedaan zodat de gemeente minder kwetsbaar is. De openbare ruimte speelt hierin een belangrijke rol. Openbaar groen zorgt bijvoorbeeld voor de opvang van water en bomen zorgen voor schaduw en koelte. Hiermee spelen we in op wateroverlast en hittestress. Meer hierover is te vinden in de Visie en uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie.

Om uitvoering te geven aan bovenstaande visies wil de gemeente zo veel mogelijk gemeentegrond in eigendom houden en zo veel mogelijk groen behouden.

2.1.5. Toekomstige ontwikkelingen

Om een toekomstbestendige stad te zijn, en te blijven, zijn er in de toekomst ontwikkelingen nodig. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw, wegen (herinrichting), aanpassing groen, buffergroen voor

voetpaden en parkeren. Hierom is het belangrijk dat de gemeente zo veel mogelijk openbare ruimte in eigendom heeft.

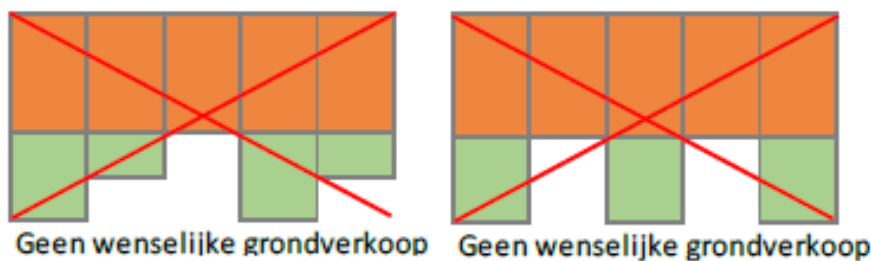
Een voorbeeld hiervan is het stratenpatroon. Deze is niet geschikt voor de toekomstige groei van voorspelde verkeersbewegingen. Het is de verwachting dat de komende jaren meer gemeentegrond ingezet wordt voor het verbreden van de wegen en het aanpassen van kruispunten. Binnen de gemeente zijn er wijken die grenzen aan belangrijke verkeersverbindingen. Tussen de wijk en de verkeersverbinding bevindt zich vaak een forse groenbuffer. Deze groenbuffer is van belang om bovenstaande ontwikkelingen eventueel uit te kunnen voeren.

2.1.6. Netcongestie

Netcongestie betekent dat de volledige capaciteit van het stroomnet is bereikt. Daarom moeten er voor 2030 binnen de gemeente IJsselstein 103 nieuwe trafohuisjes geplaatst worden (januari 2025). Qua ruimte nemen deze minimaal 6 m² per stuk in beslag en moeten allemaal geplaatst worden in de huidige openbare ruimte. Vaak is dit in een woonwijk. De netbeheerder brengt in 2025/2026 in kaart welke percelen hiervoor geschikt zijn. De benodigde percelen gaan via opstalrecht naar Stedin. Omdat deze trafohuisjes veel ruimte vragen in de openbare ruimte, wil de gemeente zo veel mogelijk de openbare ruimte behouden.

2.1.7. Ligging

Verkoop van snippergroen mag niet leiden tot ingesloten eigendommen en/of versnippering. De reden hiervoor is dat dit soort overgebleven stukjes niet, of tegen hele hoge kosten, te beheren zijn. De specifieke ligging moet beoordeeld worden, in ieder geval moet de te verkopen strook snippergroen grenzen aan het perceel van de aanvrager.



2.1.8. Kabels, leidingen en/of riolering

In de grond liggen veel kabels en leidingen van onder andere KPN, Stedin, Vitens, Gasunie en de gemeente. Deze kabels en leidingen liggen (grotendeels) in gemeentegrond omdat deze goed bereikbaar moeten zijn. Dit vanwege de instandhouding, het beheer en onderhoud en eventuele toekomstige noodzakelijke aanpassingen. Als de te kopen strook in de grond kabels, leidingen en/of riolering bevat, is verkoop niet mogelijk.

2.1.9. Openbare verlichting

Openbare verlichting maakt het mogelijk om in het donker de weg, andere weggebruikers en de omgeving voldoende te onderscheiden. Daarbij helpt de openbare verlichting bij de sociale veiligheid op straat. De lichtpunten zijn volgens een lichtplan geplaatst waardoor er een optimale verdeling van licht is gecreëerd. Als er openbare verlichting op een te kopen strook snippergroen staat, is verkoop niet mogelijk.

2.1.10. Verkeersveiligheid (mobiliteitsplan IJsselstein 2020-2030)

Een strook snippergroen grenst vaak aan een openbaar gebied, bijvoorbeeld een voet- of fietspad. Door de verkoop van snippergroen kan er een dusdanig smalle strook/pad ontstaan waardoor de veiligheid niet meer gegarandeerd is. De minimale breedte is afhankelijk van meerdere factoren en moet per situatie bekeken worden. Een versmalling van voet- of fietspaden kan leiden tot een gevoel van sociale onveiligheid. Ook is het van belang dat de doorstroom van verkeer niet belemmerd wordt.

Dit is aangegeven in het Mobiliteitsplan IJsselstein 2020-2030. Als de te kopen strook snippergroen hier een bedreiging vormt, is verkoop niet mogelijk.

2.1.11. Hulpverleningsdiensten

Als er calamiteiten plaatsvinden is het van belang dat de infrastructuur zo ingericht is dat de hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen. Met zo min mogelijk beperkingen moet er hulp verleend kunnen worden. De aanwezigheid, capaciteit en bereikbaarheid van bluswater moet gegarandeerd zijn. Zo kan de brandweer snel en doelgericht ingezet worden. Als de te kopen strook snippergroen hierin belemmert, is verkoop niet mogelijk.

2.1.12. Beeldbepalende bomen

Het is mogelijk dat er op een stuk snippergroen een beeldbepalende boom staat. In dit geval wordt deze grond niet verkocht.

2.2. Zelfbeheer/buikleenovereenkomst

Groen dat voldoende omvang en ruimte heeft (voor zowel groei als voor onderhoud) moet door de gemeente in stand gehouden worden. Het gaat bijvoorbeeld over de groene buffers tussen wijken en straten onderling (stroken van 5 meter zonder werkpad). Deze buffers worden behouden om onder andere verstening tegen te gaan. Deze stroken worden niet verkocht. Echter zijn deze stroken door de gemeente soms moeilijk te onderhouden.

De gemeente moedigt eigen initiatief van bewoners aan. Sommige bewoners willen dan ook graag een stukje groen in eigen beheer nemen, zodat het er altijd mooi bij ligt. Hier biedt een zelfbeheer/buikleenovereenkomst uitkomst. Hierbij wordt de gemeentegrond niet verkocht, maar wordt er een overeenkomst opgesteld. De bewoner mag de grond gebruiken en het groen onderhouden, maar de grond blijft van de gemeente. Daarnaast mag er geen omheining omheen en moet de gemeente er te allen tijden bij kunnen als dit nodig is. De voorwaarden en spelregels voor zelfbeheer zijn te vinden in de Integrale Visie Openbare Ruimte ([IBOR, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 juni 2024](#) en gepubliceerd op de gemeentesite van gemeente IJsselstein).

In de IBOR wordt ingezet op het betrekken van inwoners bij het beheer van de openbare ruimte door middel van zelfbeheer. Hier zijn voorwaarden en spelregels voor opgesteld. Deze worden hieronder benoemd:

Voorwaarden en uitgangspunten

- De gemeente blijft eigenaar van de grond; veiligheid en mobiliteit wordt gewaarborgd
- Openbare buitenruimte blijft altijd openbaar toegankelijk. Groen blijft groen en bomen zijn heilig
- Wijziging van de inrichting mag alleen in over met (en instemming van) de gemeente
- Ruimte wordt gegeven aan zelfbeheer, tenzij eenheid van beheer nodig is voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit op gebiedsniveau
- Zelfbeheer is niet mogelijk bij:
 - o Hoofdgroenstructuur uit 'bouwen aan een groen HIS'
 - o Openbare parken
- Zelfbeheer is beperkt mogelijk (vraagt om extra zorgvuldige afweging en passende regels) bij:
 - o Doorgaande wegen (hoofd en verzamelwegen)
 - o Ecologische zone

Spelregels

- Zelfbeheer moet worden aangevraagd. Toestemming wordt verleend door het toezenden van een beheerovereenkomst, met beheerafspraken (eventueel verwijzing naar spelregels)
- In aanvraag aangeven:
 - o Wie de beheertaken op zich gaan nemen
 - o Op welke wijze continuïteit is geregeld
- Aantoonbaar draagvlak van omwonenden

- Zelfbeheer betekent dat het beheer voor de duur van de overeenkomst wordt overgedragen aan de aanvrager(s)
- De beheerovereenkomst eindigt:
 - o Bij niet nakomen van spelregels op gebied van beheer en onderhoud
 - o Als zelfbeheer leidt tot verloedering van de openbare buitenruimte
 - o Bij opzegging (door beheerder of gemeente)

3. Toetsingskader

Naar aanleiding van de uitgangspunten genoemd in hoofdstuk 2 staat hieronder een samenvattende lijst. Als een bewoner een stuk gemeenteground wil kopen, kan deze lijst erbij gepakt worden. Als één van de punten geldt voor het te kopen stuk snippergroen, dan is verkoop niet mogelijk.

3.1 Wanneer verkoop niet mogelijk is

Verkoop van snippergroen is *niet mogelijk* als:

- De gemeente geen eigenaar is van de grond;
- Het perceel groter is dan 100 m²;
- De bestemming van de grond anders is dan groen;
- De grond niet direct grenst aan het perceel van de aanvrager;
- De aanvrager niet de eigenaar is van de grond waaraan het snippergroen grenst. Een huurder kan dus geen grond kopen;
- De grond deel uitmaakt van de groenstructuur;
- Het plan met het stuk te kopen snippergroen ingaat tegen vastgesteld beleid van de gemeente (Toekomstvisie IJsselstein, de Integrale Visie Openbare Ruimte, Visie en uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie);
- Het te kopen stuk snippergroen nodig is voor toekomstige ontwikkelingen;
- Dit leidt tot ingesloten eigendommen en/of versnippering van grond;
- Er kabels, leidingen en/of riolering in het te kopen stuk snippergroen liggen;
- Er openbare verlichting op het te kopen stuk snippergroen staat;
- De verkeersveiligheid in het geding komt;
- De route voor de hulpverleningsdiensten wordt beperkt;
- Er een beeldbepalende boom op het te kopen stuk snippergroen staat.

3.2 Indien verkoop wel mogelijk is

Als alle punten genoemd in 3.1 niet van toepassing zijn, dan is eventuele verkoop mogelijk. Bij een verkoop wordt er een koopovereenkomst opgesteld waar verdere eisen in opgenomen kunnen zijn. Onderstaande voorwaarden gelden in ieder geval:

- Het perceel wordt verkocht in feitelijke staat. Bomen en struiken worden niet verwijderd;
- De prijs is vastgesteld door de gemeente. Hierover wordt niet onderhandeld;
- Alle kosten verbonden aan de verkoop komen voor rekening van de koper;

4. Grondprijs snippergroen

Als aan alle eisen wordt voldaan en verkoop mogelijk is, dan kan de grond verkocht worden voor € 200,- per vierkante meter. Hierbij zijn de kosten voor de koper. De bestemming verandert hierbij niet. Dit betekent dat er dus niet op gebouwd mag worden. De gemeente IJsselstein hanteert deze prijs omdat dit de gemiddelde verkoopprijs is van snippergroen in omliggende gemeenten. Zie de tabel hieronder. De snippergroenprijs wordt eens per 5 jaar opnieuw beoordeeld.

In het geval dat de aanvrager de bestemming van het te kopen stuk snippergroen wil aanpassen, valt dit niet onder snippergroen. Denk bijvoorbeeld aan het uitbouwen van een huis of het realiseren van een parkeervak. Hier geldt de reguliere procedure via Ruimtelijke Ordening. De grondprijs is dan € 400 per m2.

Gemeente	Grondprijs per m2	Opmerking
Nieuwegein	Geen verkoop	
Houten	Geen verkoop	
Vijheerenlanden	€ 100	Max 100 m2
Lopik	€ 150	
Gouda	€ 170	Zeer terughoudend
Utrecht	€ 176	21-50 m2
Baarn	€ 190	
€ 164		
€ 139	Tot 100 m2	
100 – 200 m2		
200 – 500 m2		

5. Proces van verkoop

Het sluiten van een overeenkomst voor de verkoop van snippergroen is een privaatrechtelijke handeling waartegen geen bezwaar of beroep mogelijk is. Een verzoek tot aankoop van snippergroen wordt behandeld volgens een vastgestelde werkprocedure. Deze is hieronder weergegeven.

1. Aanvraag wordt door bewoner ingediend. De volgende informatie is nodig voor een volledige aanvraag:
 - a. NAW-gegevens aanvrager
 - b. Datum verzoek
 - c. Duidelijke tekening van de locatie van het te kopen stuk snippergroen inclusief kaartje/afbeelding
 - d. Omschrijving van de plannen met perceel na aankoop
 - e. Bevestiging dat de locatie voldoet aan de toetsingscriteria
2. De gemeente controleert of de aanvraag volledig is en of het om snippergroen gaat. Mocht er informatie missen dan kan de bewoner dit nog extra aanleveren. Als het niet om snippergroen gaat moet de aanvraag via de reguliere procedure (RO) ingediend worden. Ook wordt er gekeken of deze aanvrager de enige potentiële koper is.
3. De gemeente beoordeelt of het te kopen stuk snippergroen voldoet aan de toetsingscriteria. Inclusief KLIC-melding voor controle van kabels en leidingen en advies van deskundige collega's.
4. **Negatieve beoordeling > geen verkoop**
5. **Positieve beoordeling > wel verkoop**
 - a. Start verkooptraject.
 - b. De verkooptekeningen worden opgemaakt door de gemeente (civiel en vastgoed).
 - c. De verkoopbeslissing wordt in tweevoud opgemaakt en ondertekend door eerst de aanvrager en daarna de gemeente.
 - d. De gemeente stuurt een bevestigingsbrief van de verkoop.
 - e. De gemeente stelt de koopovereenkomst op en tekeningen/verkoopbeslissing/bijzondere bepalingen worden verwerkt. In het kader van het Didam-arrest* wordt het voornemen tot verkoop (op basis van de criteria die de gemeente heeft opgesteld) gepubliceerd op de gemeentewebsite en de bezwaartermijn moet worden afgewacht.
 - f. De koopovereenkomst wordt ter ondertekening naar de aanvrager gestuurd worden.
 - g. De gemeente tekent zodra de koopovereenkomst getekend retour is ontvangen. Let op: de originele koopovereenkomst en originele verkoopbeslissing blijven in het dossier van de gemeente.
 - h. De gemeente verzendt de getekende koopovereenkomst (kopie) naar de notaris en kopers.
 - i. De notaris stelt de concept leveringsakte op en stuurt deze naar de gemeente ter controle. Eventuele aanpassingen geeft de gemeente door aan de notaris, daarna stuurt de gemeente ter akkoord naar notaris.
 - j. De notaris stelt de nota van afrekening op en stuurt deze naar de gemeente. Gemeente controleert deze en stuurt akkoord naar notaris terug.
 - k. De gemeente stuurt de nota van afrekening naar de afdeling financiën.
 - l. Na ondertekening van de akte door de notaris ontvangt de gemeente een afschrift/kopie van de ondertekende akte.
 - m. De gemeente stuurt een kopie van de tekening van het verkochte perceel aan financiën en archief.
 - n. Het Kadaster meet perceel in en schrijft akte in bij openbare registers.
 - o. De gemeente archiveert het dossier.

** In november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in het zogenaamde Didam-arrest. Hierin geldt dat bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (waaronder het gelijkheidsbeginsel) in acht worden genomen. Dit houdt in dat de gemeente bij de verkoop van een ontroerende zaak (potentiële) kopers een gelijke kans moet bieden. Dit geldt alleen als er meerdere potentiële kopers. In het geval van verkoop van snippergroen dient dus aan de voorkant duidelijk te zijn of er één of meerdere potentiële kopers zijn.*