



gemeente
Zuidplas



Beleidsnota Snippergroen

Gemeente Zuidplas

mei 2011



Beleidsnota Snippergroen

Gemeente Zuidplas
Afdeling VROM

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding beleidsnota snippergroen	3
1.2	Doel van deze beleidsnota	3
1.3	Inwerkingtreding	4
2.	Toetsingskader.....	4
2.1	Omschrijving snippergroen.....	4
2.2	Criteria uitgifte snippergroen	5
2.3	Nadere omschrijving snippergroen criteria	5
3	Vormen van uitgifte.....	8
3.1	Algemene uitgangspunten	8
3.2	Huurovereenkomst	9
3.3	Overige vormen van uitgifte.....	9
3.4	Legalisering (ongewenst) gebruik	9
4	Grondprijzen	9
4.1	Grondprijs verkoop snippergroen	9
4.2	Grondprijs verhuur snippergroen	10
5	Bouwmogelijkheden.....	11
	Bijlage: Overzicht van Grondprijzen Snippergroen in omliggende vergelijkbare gemeenten.....	13



1 Inleiding

1.1 Aanleiding beleidsnota snippergroen

Regelmatig ontvangt het college van burgemeester en wethouders verzoeken van burgers inzake het aankopen, huren of gebruiken (lees hierna voor deze termen gezamenlijk: uitgeven) van gemeentelijke percelen die zijn ingericht als openbaar groen. Daarnaast zijn diverse groenstroken ongewenst in gebruik genomen waartegen tot op heden niet of nauwelijks is opgetreden.

De gemeente ziet het als een duidelijke taak voor de uitgifte van groenstroken een eenduidig beleid vast te stellen. Hierdoor wordt transparantie en uniformiteit in de wijze van behandeling van soortgelijke situaties gewaarborgd.

De voormalige gemeenten Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle en Moordrecht hadden allen enige vorm van beleid aangaande de uitgifte van openbaar groen, ook wel snippergroen of reststroken gemeentegrond genoemd.

In 2007 is begonnen met een inventarisatie naar de verschillen in beleid ten aanzien van uitgifte door de verschillende gemeenten. Deze inventarisatie had betrekking op de volgende onderdelen:

- door de afzonderlijke gemeente gehanteerde toetsingscriteria
- verhuur / prijs per m²
- verkoop / prijs per m²
- beleid inzake verhuur van gemeentegronden
- beleid inzake verkoop van gemeentegronden
- algemene voorwaarden huurovereenkomst
- algemene voorwaarden verkoopovereenkomst
- werkprocessen

Deze beleidsnota is onder verantwoordelijkheid van afdeling VROM, Grondzaken tot stand gekomen.

Uitgangspunten van het destijds ingezette beleid zijn het respecteren van bestaande ingebruikgevingen, toepassen van een uitsterfconstructie (bij verhuizing wordt de verhuurde groenstrook terug in onderhoud genomen dan wel verkocht) en optreden tegen ongewenste ingebruiknemingen.

1.2 Doel van deze beleidsnota

Het doel van de beleidsnota snippergroen is:

- vastleggen van een duidelijk en eenduidig beleid inzake de uitgifte van groenstroken;
- daar waar mogelijk tot verkoop overgaan (uitsluitend snippergroen onder daarvoor gestelde criteria en voorwaarden);
- zoveel mogelijk nieuwe verhuur-situaties voorkomen. De oude huurovereenkomsten van de drie gemeenten respecteren en toepassen van een uitsterfconstructie
- handhaving van ongewenste ingebruiknemingen eenvoudiger maken door middel van eenduidig beleid.



1.3 Inwerkingtredingen overgangsrecht

De beleidsnota snippergroen wordt na goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders gepubliceerd. De dag na publicatie wordt het beleid van kracht. Verzoeken tot het uitgeven van gemeentelijke snippergroen worden tot de vaststelling van deze nota nog volgens de individuele beleidsregels van de drie gemeenten behandeld.

2 Toetsingskader

2.1 Omschrijving snippergroen

Snippergroen ontstaat meestal als gevolg van in het verleden uitgevoerde projecten en veranderde inzichten en/of herinrichtingen van openbaar gebied.

Als een perceel openbaar groen aan particuliere percelen grenst, blijft er steeds druk bestaan vanuit de particulieren om delen van dit openbaar groen te willen kopen of in gebruik te nemen. De gemeente voert daarom het beleid om bij nieuwe bestemmingsplannen en herinrichtingen van wijken zoveel mogelijk zogenaamde "harde" scheidingen aan te leggen tussen particuliere eigendommen en openbaar gebied. Onder harde scheidingen wordt verstaan: voetpaden, fietspaden, sloten, muren etc.

Definitie uitgeefbaar snippergroen:

Uitgeefbaar snippergroen is een perceel groen dat geen openbare functie heeft. Dat wil zeggen dat het perceel grond geen verkeersgroen, gebruiksgroen of beeldbepalend groen is en/of dat het perceel groen niet wordt gebruikt ten behoeve van kabels, leidingen, rioleringen en overige nutsvoorzieningen en of voor monumentale bomen.

Hieronder volgt een nadere uitwerking van de in de definitie van snippergroen geformuleerde termen.

Verkeersgroen:

Groen gelegen aan wegen met een ontsluitingsfunctie (gebiedsontsluitingsweg), groen gelegen aan wegen met een buurtverzamelingsfunctie (belangrijke erftoegangsweg), groen gelegen aan alle andere erftoegangswegen en groen gelegen aan langzaam verkeersroutes.

Gebruiksgroen:

Groen op en rondom sportvelden, groen op en rondom speelterreintjes en trapveldjes en groen met overig recreatief gebruik (vijver, dorpsrand, park, etc.).

Beeldbepalend groen:

Sfeerversterkend c.q. structuurversterkend groen en groen met een afschermdende functie.

Snippergroen betreft derhalve reststroken zonder functie. Het verkopen van dergelijke groenstroken aan de direct aangrenzende eigenaar tast de groenstructuur en de belevings- en gebruikswaarde van de omgeving niet aan.

Ook van de percelen die momenteel zijn verhuurd c.q. in gebruik zijn gegeven dan wel ongewenst in gebruik zijn genomen, zal bij beëindiging van de verhuurovereenkomst, dan wel bij het einde van het gebruik moeten worden bepaald of er al dan niet sprake is van snippergroen.



2.2 Criteria uitgifte snippergroen

Om een duidelijk en eenduidig beleid inzake de uitgifte van snippergroen te kunnen waarborgen, dient elk verzoek te worden getoetst aan vooraf vastgestelde criteria.

Uitgifte snippergroen is alleen mogelijk indien:

- a) een strook snippergroen direct grenst aan het eigendom van de aanvrager;
- b) de strook snippergroen is gelegen tussen de particuliere erfgrens en de openbare verharding;
- c) het totale oppervlakte van de strook groen niet groter is dan 100 vierkante meter;
- d) er geen verkeerskundige bezwaren zijn;
- e) er geen nutsvoorzieningen in het betreffende perceel aanwezig zijn;
- f) er geen omgevingsbezwaren zijn;
- g) er geen onderhoudsbezwaren zijn;
- h) er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn;
- i) er geen bestemmingsplantechnische bezwaren zijn;
- j) er geen milieutechnische bezwaren zijn.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het stellen van nadere regels en kan in voorkomende gevallen mits voldoende beargumenteerd afwijken van bovenstaande criteria of kan nieuwe criteria toevoegen.

In nieuwe situaties kan uitgifte alleen plaatsvinden door middel van verkoop of, onder bepaalde omstandigheden, door middel van verhuur via een woningbouwcoöperatie, indien deze bereid is om de grond van de gemeente aan te kopen.

Ieder verzoek wordt op gelijke wijze getoetst aan het nieuw vastgestelde beleid.

In het verleden verkochte dan wel verhuurde of anderszins uitgegeven percelen die volgens het nieuwe beleid niet (meer) voor uitgifte in aanmerking komen, vormen geen aanleiding om in een vergelijkbare situatie (waarin dus niet wordt voldaan aan de nu gestelde criteria) tot verkoop over te gaan.

2.3 Nadere omschrijving snippergroencriteria

Indien een perceel op basis van de definitie snippergroen (paragraaf 2.1) kan worden aangemerkt als snippergroen, kan het in principe in aanmerking komen voor verkoop. Er kunnen echter bepaalde feitelijke omstandigheden zijn die verkoop onwenselijk maken. De onder 2.2 genoemde criteria geven hier de kaders voor aan. Hieronder wordt op onderdelen een nadere toelichting op de criteria gegeven.

Verzoeker moet eigenaar zijn van het aangrenzende perceel (criterium sub a)

Snippergroen wordt alleen verkocht aan de eigenaren van een aangrenzend perceel. Er wordt niet verkocht aan huurders. Het is wel mogelijk dat stukken snippergroen worden verkocht aan de eigenaar - verhuurder van het aangrenzend perceel.

Verkeerskundige bezwaren (criterium sub d).

Snippergroen wordt niet uitgegeven indien uitgifte leidt tot belemmering van het zicht op de weg of andere verkeerstechnische problemen of er parkeervoorzieningen verdwijnen of er in de omgeving een



hoge parkeerdruk is en er mogelijk nieuwe parkeervoorzieningen aangelegd moeten worden of er in de directe omgeving een aanpassing van wegen, voet- en of fietspaden noodzakelijk is.

Aanwezigheid van kabels, leidingen, riolering en overige nutsvoorzieningen (criterium sub e)

Indien zich in, op of onder de groenstrook kabels, leidingen, riolering en/of overige nutsvoorzieningen bevinden vindt verkoop in principe niet plaats. Snippergroen wordt ook niet uitgegeven indien onderhoud en beheer van nutsvoorzieningen in de directe omgeving slecht of niet mogelijk zijn. Mochten de nutsbedrijven echter bereid zijn de kabels en/of leidingen te verplaatsen dan kan wel tot verkoop van de reststrook worden overgegaan. De kosten van het omleggen van de kabels en/of leidingen komen in dat geval geheel voor rekening van de koper. De koper dient echter zelf overeenstemming te bereiken met de nutsbedrijven. Gemeente werkt slechts mee aan verkoop indien de koper zelf de afspraken met de nutsbedrijven schriftelijk heeft vastgelegd en een bevestiging van het nutsbedrijf wordt overlegd. De eventueel verbonden kosten (zoals kosten voor vastlegging van de afspraken met de nutsbedrijven, de notariële, fiscale en kadastrale lasten) zijn voor rekening van de koper.

Omgevingsbezwaren (criterium sub f)

Uitgifte van snippergroen mag niet leiden tot een sociaal onveilige situatie. Voor de leefbaarheid van de woonomgeving is een veilig gevoel voor de bewoners van groot belang.

Met name in de donkere periodes van avond en nacht kunnen onoverzichtelijke situaties leiden tot een onveilig gevoel. Indien te verwachten is dat verkoop leidt tot het ontstaan van dergelijke sociaal onveilige locaties, wordt niet tot verkoop overgegaan.

Uitgifte mag geen overlast voor derden met zich meebrengen of dat de gereede verwachting bestaat dat overlast voor derden ontstaat.

Een ander belangrijk aspect is een eventuele toekomstige ontwikkeling. Hierbij kan gedacht worden aan nieuwe bouwlocaties (zowel inbreiding als uitbreiding), een (langzaam) verkeerontsluiting tussen een nieuw te ontwikkelen woonwijk en de bestaande wijk, een toekomstig voetpad of toekomstige parkeerplaatsen. Het spreekt voor zich dat gemeentelijke percelen die benodigd zijn voor een toekomstige ontwikkeling niet voor verkoop in aanmerking komen.

Onderhoudsbezwaren (criterium sub g)

Er mag geen snippergroen ontstaan doordat slechts een deel van een bredere groenstrook naast een woning in gebruik zal worden genomen. Als uitgangspunt wordt hier gehanteerd dat uitsluitend tot gehele uitgifte van stroken groen wordt overgegaan indien de strook is gelegen tussen de particuliere erfgrans en de openbare verharding en indien die strook in principe niet groter is 100 m².

Door uitgifte van snippergroen mag geen nieuw snippergroen of versnippering van openbaar groen ontstaan. Als een groenstrook kan worden gekwalificeerd als snippergroen, dient ook gekeken te worden of er eventueel delen openbaar groen resteren. De maatvoering van het resterende openbaar groen is hierbij van belang, omdat te kleine restpercelen kunnen leiden tot een arbeidsintensieve onderhoudssituatie. Deze arbeidsintensivering is te voorkomen door het bepalen van een minimale maatvoering voor de grootte van een vak. Uitgangspunt voor deze maatvoering is dat de beplanting zijn natuurlijke vorm kan ontwikkelen en dat het beheer niet arbeidsintensief wordt. Dit heeft tot gevolg dat een potentiële koper de gehele strook dient aan te kopen of dat de strook in zijn geheel niet wordt verkocht, indien slechts een kleine reststrook zou overblijven.



Uitgangspunt is dat groenstroken die langs meerdere percelen lopen in één keer moeten worden uitgegeven. Dat betekent dat indien de groenstrook grenst aan percelen van verschillende eigenaren de strook in zijn geheel verkocht dient te worden. Als één of meerdere bewoners geen belangstelling heeft/hebben, wordt aan de hand van de feitelijke situatie bezien of al dan niet tot verkoop kan worden overgegaan.

Ook van belang is dat niet onderbroken stroken worden verkocht. Bijvoorbeeld: Bevat een aan te kopen groenstrook een in- of uitrit dan dient de gehele strook dus inclusief de in-/uitrit te worden verkocht indien dit mogelijk is. Per geval dient dit te worden bekeken.

Aanliggende sloten of groenvoorzieningen moeten bereikbaar voor onderhoud en beheer blijven en er mag door uitgifte geen situatie ontstaan waardoor niet of onder zeer moeilijke omstandigheden onderhoud gepleegd kan worden. De groenstrook wordt in deze gevallen niet uitgegeven.

Indien er monumentale of beschermwaardige bomen op de groenstrook staan of binnen een bepaalde afstand van de groenstrook (afhankelijk van de kroonprojectie van de boom) wordt het verzoek om aankoop afgewezen. De kroonprojectie is de zone waarbinnen zich de meeste wortels bevinden van de desbetreffende boom.

Stedenbouwkundige bezwaren (criterium sub h)

Snippergroen wordt niet uitgegeven wanneer er sprake is van beeldbepalend groen of wanneer de beplanting een wezenlijk onderdeel vormt van een gezichtsbepalend totaal-groenplan.

Groen rondom sportvelden, speelterreintjes en trapveldjes of ander recreatief gebruik (vijver, dorpsrand, park...etc.) wordt niet uitgegeven.

Indien er sprake is van groen gelegen aan wegen met een ontsluitingsfunctie, aan belangrijke toegangswegen tot de wijken wordt niet tot uitgifte van de groenstrook overgegaan.

Bestemmingsplantechnische bezwaren (criterium sub i)

Snippergroen, zoals omschreven in paragraaf 2.1, krijgt in een bestemmingsplan meestal de bestemming 'verkeer' of 'verkeer – verblijf'. Dit maakt aanpassingen van het openbaar gebied mogelijk. Indien er in een buurt de openbare ruimte aangepast moet worden (voor bijvoorbeeld het optimaliseren van het aantal parkeerplaatsen of het verplaatsen van een klein plantsoen) kan dit juridisch-planologisch gezien. Het bestemmingsplan vormt hierin geen beperking.

Alleen structuurbepalend groen krijgt de bestemming 'groen'.

Uitgifte moet in principe passen binnen het geldende bestemmingsplan. Per verzoek moet worden bezien of een herziening van het bestemmingsplan na verkoop wenselijk is. Hieronder volgt de regeling snippergroen uit het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Zuidplas:

Regeling in nieuw op te stellen bestemmingsplannen

1. Het snippergroen dat in het verleden of in de nabije toekomst verkocht wordt, wordt meegenomen in de bestemming 'wonen' (of een andere bestemming). De verkochte gronden zijn verwerkt in de kadastrale kaarten en kunnen op eenvoudige wijze meegenomen worden in het bestemmingsplan.
2. De gronden die verhuurd zijn, worden niet specifiek bestemd in het op te stellen bestemmingsplan. Deze gronden zijn bewust niet verkocht; het gebruik van deze gronden is daarmee 'tijdelijk' van aard.



Deze gronden zullen in het bestemmingsplan met name de bestemming 'verkeer - verblijf' krijgen. Op de gronden met deze bestemming zijn zowel groenvoorzieningen als parkeerplaatsen mogelijk. Uitgangspunt van de nota snippergroen is dat er in principe geen nieuwe huurovereenkomsten worden aangegaan. Slechts bij uitzondering, onder voorbehoud van een goede motivatie zal snippergroen "opnieuw" worden verhuurd.

3. De gronden die wellicht in de toekomst worden verkocht: deze grond mag in gebruik genomen worden overeenkomstig de onderliggende bestemming (meestal 'verkeer- verblijf' of 'groen'). Door de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen op elkaar af te stemmen, kan de grond 'gewoon' gebruikt worden als tuin. Indien er gebouwd gaat worden op de aangekochte grond, zal er een ontheffingsprocedure doorlopen moeten worden om de bouw mogelijk te maken (met uitzondering van vergunningsvrije bouwwerken).

Milieutechnische bezwaren (criterium sub j).

Uitgifte is alleen mogelijk indien er geen vermoeden van (ernstige) vervuiling is en/of er geen hoge saneringskosten aan de uitgifte of het toekomstige gebruik van het perceel verbonden zijn.

3 Vormen van uitgifte

3.1 Algemene uitgangspunten

Bij de uitgifte van gemeentelijke groenstroken gelden de volgende algemene uitgangspunten.

Voor *nieuwe* situaties geldt:

Snippergroen wordt alleen verkocht aan de eigenaar van een naastgelegen perceel of bij huurwoningen verkopen aan de woningcoöperatie/eigenaar van de woning indien aan de snippergroencriteria wordt voldaan.

Voor *bestaande* situaties geldt:

De bestaande huurovereenkomsten van reststroken worden omgezet in verkoop, voor zover de nieuwe snippergroencriteria de verkoop niet in de weg staan. Wanneer de huidige gebruiker niet wil kopen, wordt de bestaande ingebruikgeving omgezet in een huurovereenkomst (met uitsterfconstructie, indien het perceel grenst aan de zijtuin en/of achtertuin. Een nieuwe bewoner/eigenaar kan geen huurovereenkomst meer afsluiten.

Wanneer het betreffende perceel op basis van de toetsing aan de criteria als genoemd onder paragraaf 2.2. *niet* wordt aangemerkt als uit te geven snippergroen of wanneer de nieuwe bewoner/eigenaar het betreffende perceel niet wenst te kopen indien het *we*/ voldoet aan de criteria dan wordt het gebruik van het perceel beëindigd en door de gemeente terug in onderhoud genomen.

Bij beëindiging van de huursituatie of gebruikssituatie moet de grond weer worden teruggebracht in de originele staat, dat wil zeggen dat de grond openbaar moet worden ingericht, meer specifiek dat het perceel vrij van hekwerken, palen, tegels en/of andere bebouwing en vrij van door huurder/gebruiker aangebrachte beplantingen (voor zover de verwijdering van bomen niet onderhevig is aan een kapvergunning) moet worden opgeleverd.



3.2 Huurovereenkomst

Zoals aangegeven wordt in nieuwe situaties de mogelijkheid van huur niet meer geboden. Alleen bij bestaande situaties kan hiervan nog sprake zijn.

Voor de reeds bestaande situaties geldt een uitsterfconstructie. Verkoop van bestaande verhuurde stroken aan woningbouwcoöperaties is, indien wordt voldaan aan de voorwaarden, mogelijk.

3.3 Overige vormen van uitgifte

Overige vormen van uitgifte, zoals verpachting, worden in het kader van snippergroen niet toegepast.

De uitgifte van restpercelen c.q. strategische percelen in de vorm van volkstuinten, paardenweitjes en weilanden vindt plaats door middel van verhuur of reguliere pacht en valt buiten het bestek van deze beleidsnota. Dergelijke percelen zijn veelal door de gemeente aangekocht ten behoeve van toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen en de uitgifte daarvan is tijdelijk van aard. Verkoop van deze percelen is in principe niet aan de orde. Mocht dit incidenteel toch voorkomen, dan wordt per situatie een verkoopstrategie bepaald, waarbij de uitgangspunten van de Nota Grondbeleid van de gemeente Zuidplas leidend zijn.

3.4 Legalisering (ongewenst) gebruik

Uitgangspunt is dat ongewenst in gebruik genomen gronden worden teruggevorderd. Legalisering door middel van verhuur of verkoop wordt niet als oplossing gezien: uiteindelijk wordt de illegale gebruiker beloond voor zijn gedrag. De verwachting is dan ook dat het aantal illegale ingebruiknemingen juist toeneemt als blijkt dat men alsnog in de gelegenheid wordt gesteld om aan te kopen.

4 Grondprijzen

4.1 Grondprijs verkoop snippergroen voormalige fusie gemeenten

Ter bepaling van de grondprijs van snippergroen is gekeken naar de prijzen van voor de fusie gemeenten zoals deze in 2008 werden gehanteerd.

Gemeente	Verkoopprijs	Opmerking
Nieuwerkerk aan den IJssel	€ 150,00 een minimum van € 1000,00.	<ul style="list-style-type: none">- prijs geldt voor uitgifte snippergroen- prijs geldt per m2- max. oppervlakte 75 m2- boven 75 m2 / markt – WOZ waarde- prijswijziging na goedkeuring B&W- prijzen aanpassen op waardepeildatum WOZ- prijs geldt ongeacht mogelijke bebouwing of niet- prijs exclusief bijkomende kosten (kk)- alle risico's verkoop grond bij koper- college van B&W kan afwijken van de prijs op



		basis van een onderbouwd taxatierapport
Zevenhuizen- Moerkapelle	€ 76,36	<ul style="list-style-type: none">- prijs geldt voor uitgifte snippergroen- prijs geldt per m2- wanneer bebouwing van de grond binnen 10 jaar na de overdrachtsdatum plaatsvindt zal nabetaling door de koper of zijn rechtverkrijgenden dienen plaats te vinden op basis van het te bebouwen aantal m² maal € 168,64.- prijs exclusief bijkomende kosten (kk)- alle risico's verkoop grond bij koper
Moordrecht	€ 150,00	<ul style="list-style-type: none">- prijs geldt voor uitgifte snippergroen (raadsbesluit 30 mei 2000: fl 325,00 per vierkante meter k.k. jaarlijks te indexeren (CPI index alle huishoudens)- prijs geldt per m2 k.k.- bij koop bebouwingsmogelijkheden na Bouwvergunning

Na analyse van bovenstaande gegevens kunnen we stellen dat de gemiddelde verkoopprijs van de drie fusie gemeente ligt op € 140,00. Hierbij is uitgegaan van een optelsom van alle verkoopprijzen zowel bebouwd als onbebouwd gedeeld door vier.

Per ingangsdatum van deze Beleidsnota Snippergroen wordt een uitgifteprijs van € 155,00 gehanteerd, hetgeen neerkomt op ca. 27 % van de vrije-sector prijs. De verkoopprijzen dienen te worden aangepast op basis van waardepeildatum van de WOZ. De verkoopprijs wordt jaarlijks verhoogd met de CPI index (alle huishoudens).

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om de grondprijzen jaarlijks aan te passen.

Ter vergelijking voegen wij in bijlage 1 bij deze Beleidsnota wij een overzicht van Grondprijzen Snippergroen in omliggende vergelijkbare gemeenten.

4.2 Grondprijs verhuur snippergroen.

Op basis van de gehanteerde tarieven in 2008 was voor de drie afzonderlijke gemeenten de huurprijs als volgt bepaald;

Gemeente	Prijs huur	Opmerking
----------	------------	-----------



Nieuwerkerk aan den IJssel	€ 7,50	- prijs geldt voor uitgifte snippergroen - prijs geldt per m2
Zevenhuizen-Moerkapelle	€ 0,50 p.m2 met een minimum van € 12,50.	- prijs geldt voor uitgifte snippergroen - prijs geldt per m2 - De huurprijs wordt telken jaren verhoogd met het percentage, gelijk aan het door het CBS vastgestelde consumenten indexcijfer werknemers laag, afgerond op een € 0,10 naar boven.
Moordrecht	€ 4,60	- prijs geldt voor uitgifte snippergroen (raadsbesluit 30 mei 2000 fl 10,00 jaarlijks te indexeren (CPI index alle huishoudens) - prijs geldt per m2

Zoals aangegeven wordt in nieuwe situaties de mogelijkheid van huur in principe niet meer geboden. Bestaande huurovereenkomsten blijven in stand.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om de huurprijzen voor snippergroen jaarlijks aan te passen.

Om de huurprijzen op lange termijn te gelijk te trekken en de huurprijzen in lijn te brengen met de verkoopprijs voor snippergroen zal de gemeente onderzoeken of en zo ja op welke wijze de huurprijs van bestaande huurovereenkomsten binnen een periode van 10 jaar kan worden verhoogd tot een bedrag van € 8,50 per vierkante meter, met inachtneming van het prijsindexcijfer voor alle huishoudens.

Bij beëindiging van de huur moet de grond weer worden teruggebracht in de originele staat, dat wil zeggen dat de grond openbaar moet worden ingericht, meer specifiek dat het perceel vrij van hekwerken, palen, tegels en/of andere bebouwing en vrij van door huurder/gebruiker aangebrachte beplantingen (voor zover de verwijdering van bomen niet onderhevig is aan een kapvergunning) moet worden opgeleverd.

5 Bouwmogelijkheden.

Wanneer een perceel snippergroen in eigendom of in huur (alleen bestaande situatie) wordt verkregen, bestaat ook vaak de wens om op die nieuw verkregen grond iets te bouwen.

Op grond die van de gemeente wordt gebruikt of gehuurd zijn geen bouwmogelijkheden, omdat privaatrechtelijk bouwmogelijkheden niet worden toegestaan.

De bouwmogelijkheden op de grond die bewoners in eigendom hebben verkregen, zijn afhankelijk van de bestemming die op de grond ligt. Een aanvraag om bouwvergunning (voor bijvoorbeeld een erfafscheiding, aanbouw of vrijstaand bijgebouw op het betreffende perceel) wordt altijd getoetst aan het bestemmingsplan. Omdat gemeentelijke groenstroken veelal een bestemming 'verkeer-verblijf' hebben, zal de gewenste bebouwing vaak niet zijn toegestaan en kan de vergunning niet of niet zonder meer worden verleend.



In dat geval wordt echter altijd bezien of herziening of ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk is. Indien de gewenste bebouwing past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente, kan hieraan medewerking worden verleend en zal in de meeste gevallen ontheffing door middel van een omgevingsvergunning (Wabo) verleend moeten worden.

De mogelijkheden van vergunningvrij bouwen zijn vanaf 1 oktober 2010 verruimd. Vanaf 1 oktober 2010 kunnen burgers via <http://www.omgevingsloket.nl> zelf beoordelen of een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Het kan zijn dat men dit te ingewikkeld vindt of dat men twijfelt aan de uitkomsten van de vergunningcheck. In dat geval kan men contact opnemen met vergunningen@zuidplas.nl of bellen met (0180) 330 300 om een afspraak te maken voor het eventueel gezamenlijk doorlopen van de vragenlijst. Dit kan telefonisch of op afspraak in het gemeentehuis.



Bijlage 1 Beleidsnota Snippergroen gemeente Zuidplas

Overzicht van Grondprijzen Snippergroen in omliggende vergelijkbare gemeenten.

Capelle aan den IJssel

€ 175,00 per vierkante meter kosten koper

€ 8,00 per vierkante meter per jaar met een minimum van € 100,00 per jaar. Huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met consumentenprijsindex (CPI). Bij het sluiten van een huurovereenkomst wordt eenmalig € 35,00 in rekening gebracht.

Krimpen aan den IJssel

2010 verkoopprijs per vierkante meter € 95,00

2010 verhuurprijs per vierkante meter € 4,75

Zoetermeer

Per 2009 € 155,00 per vierkante meter jaarlijks te indexeren

Verhuur is niet mogelijk.

Lansingerland

Verkoop € 160,00 kosten koper per vierkante meter jaarlijks te indexeren met Prijsindex Bestaande Koopwoningen tot een maximale grootte van 100 vierkante meter. Bij percelen groter dan 100 vierkante meter wordt de waarde van de grond vastgesteld aan de hand van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

Eenmalige administratieve kosten bedragen ongeveer € 528,00 per aanvraag, afhankelijk van het aantal besteedde uren.

Huur of in recognitie geven van snippergroen is niet meer mogelijk.

Leidschendam -Voorburg

Snippergroen €/m² grond kosten koper

Zonder bebouwingmogelijkheden tot 50 m² € 130,00 per vierkante meter k.k.

Met bebouwingmogelijkheden tot 50 m² € 286,00 per vierkante meter k.k.

Zonder bebouwingmogelijkheden groter dan 50 m² op basis van taxatie

Met bebouwingmogelijkheden groter dan 50 m² op basis van taxatie

Rijswijk per 2006

Tot 50 vierkante meter onbebouwde tuingrond € 150,00 per vierkante meter met een minimum van € 2.250,00 per perceel kosten koper.

Vanaf 50 vierkante meter onbebouwde tuingrond geldt de taxatiewaarde



onderwerp

beleidsnota Snippergroen gemeente Zuidplas

registratienummer

Z11.000833

Hardinxveld-Giessendam

Verkoop € 170,00 per vierkante meter kosten koper

Verhuur tussen € 8,15 en € 9,82 per vierkante meter per jaar.

Maassluis beleid 2008

Bij verkoop snippergroen in nieuwbouwwijken geldt de vastgestelde grondwaarde

Overige gevallen € 225,00 per vierkante meter kosten koper

Verhuur 2,5% van de taxatiewaarde of van € 225,00

Woerden Grondprijsbrief 2007

Verkoop € 150,00 per vierkante meter kosten koper

Verhuur niet mogelijk