



## **RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater**

18R.00226

**Van** : College van burgemeester en wethouders  
**Datum** : 22 mei 2018  
**Portefeuillehouder(s)** : Wethouder W.J.P. Kok  
**Portefeuille(s)** : Beheer en Verkeer  
**Contactpersoon** : P.M. van den Bosch  
**Tel.nr.** : 8320  
**E-mailadres** : bosch.p@woerden.nl

### **Onderwerp:**

Beleidsregels en algemene verkoopvoorwaarden snippergroen

---

### **Kennisnemen van:**

- beleidsregels voor de beslissing op aanvragen voor verkoop snippergroen;
- voorwaarden voor verkoop snippergroen.

---

### **Inleiding:**

Vanuit het college van Oudewater is de wens geuit beleidsregels op te stellen voor de verkoop van snippergroen.

---

### **Kernboodschap:**

Aanvragen tot verkoop snippergroen kunnen met behulp van beleidsregels eenduidig getoetst worden. Ook kunnen toe-of afwijzingen van aanvragen tot verkoop snippergroen aan de hand van de beleidsregels verklaard worden.

Bij een beoordeling op basis van de beleidsregels wordt altijd de specifieke situatie van een aanvraag betrokken, waarbij afhankelijk van de situatie een bepaalde regel zwaarder of minder zwaar kan wegen. In principe bestaat een positieve grondhouding ten opzichte van aanvragen, contra-indicaties kunnen leiden tot een advies de aanvraag af te wijzen.

De "voorwaarden verkoop snippergroen Oudewater februari 2018" zijn opgesteld om te kunnen werken met een vaste set voorwaarden bij de verkoop van snippergroen. Voor verkoop van niet te bebouwen grond waren nog geen verkoopvoorwaarden vastgesteld.

---

### **Financiën**

De prijs van snippergroen is in de grondexploitatie vastgesteld op € 185,-/m2.

---

**Vervolg:**

Bij aanvragen tot aankoop snippergroen worden de beleidsregels gebruikt bij de toetsing of grond voor verkoop in aanmerking komt.

Bij verkoop van snippergroen worden de voorwaarden verkoop snippergroen februari 2018 opgenomen als verkoopvoorwaarden.

---

**Bijlagen:**

Beleidsregels en Voorwaarden verkoop snippergroen Oudewater februari 2018 (18i.01541)

---

De wnd. secretaris,

ir. W.J. Tempel

De burgemeester,

mr. drs. P. Verhoeve

## Beleidsregels snippergroen Oudewater

### Definitie:

Er is sprake van snippergroen als de grond:

- eigendom is van de gemeente;
- in het bestemmingsplan de bestemming 'groen' heeft;
- ingericht is als groen;

*Toelichting: verkoop van grond die niet de bestemming groen heeft of niet is ingericht als groen heeft een andere functie. De beslissing omtrent verkoop hiervan vraagt wellicht om andere afwegingen dan de afwegingen m.b.t. verkoop snippergroen.*

- kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>;

*Toelichting: perceeltjes grond met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> hebben over het algemeen uitgebreidere bouw mogelijkheden en zullen daarom wellicht een hogere grondwaarde hebben dan snippergroen. Geadviseerd wordt in dat geval kritisch te kijken naar de verkoopprijs van de grond en de aanvraag te zien als op zichzelf staande grondverkoop.*

- grenst aan eigendom van de aanvrager, de aanvrager moet dus eigenaar zijn van het perceel waar het snippergroen aan grenst en het perceel snippergroen moet hieraan grenzen.

*Toelichting: snippergroen is in principe bedoeld om de bestaande tuin van de aanvrager uit te breiden. Het ligt voor de hand dat dit alleen mogelijk is als de uitbreiding aan de bestaande tuin grenst. Ook wordt alleen aan eigenaren verkocht en niet aan huurders, omdat in het geval een huurder gaat verhuizen, hij nog eigendom heeft naast zijn oude woning. Dit leidt tot versnippering van eigendom en verrommeling.*

### Koop of huur

Meestal wordt in geval van snippergroen gevraagd om te mogen kopen. Soms wordt gevraagd om te mogen huren, bijvoorbeeld in geval verkoop vanwege de aanwezigheid van kavels en leidingen niet mogelijk is. Geadviseerd wordt niet over te gaan tot verhuur van snippergroen. Hiervoor zijn twee redenen:

1. Verhuur van kleine strookjes grond kost meer dan het oplevert. De te innen huur is laag en de administratieve lasten zijn relatief hoog.
2. Als een huurder van snippergroen zijn in eigendom zijnde woning verkoopt, ontstaat de situatie dat de nieuwe eigenaar van de woning geen huurder is van het groen, terwijl deze wel in de veronderstelling is dat het snippergroen onderdeel uitmaakt van zijn tuin. De oude huurder zou dan de huur op moeten zeggen, terwijl de nieuwe woningeigenaar een huurovereenkomst zou moeten sluiten met de gemeente. Als deze nieuwe eigenaar dit niet wenst moet het groen ontruimd worden en weer ingericht worden als openbaar groen. Dit kan leiden tot hoge (handhavings-)kosten.

### Afwegingskader

Als sprake is van snippergroen spelen bij het besluit al dan niet te verkopen verschillende soorten afwegingen een rol. In principe bestaat een positieve grondhouding ten opzichte van aanvragen, contra-indicaties voor verkoop kunnen leiden tot een advies de aanvraag af te wijzen. Een contra-indicatie leidt niet automatisch tot afwijzing van de aanvraag, de specifieke omstandigheden van een aanvraag worden bij de beoordeling betrokken.

#### I. Stedenbouwkundig afwegingskader:

Op stedenbouwkundig gebied kan sprake zijn van verschillende contra-indicaties:

- Het groen maakt onderdeel uit van een belangrijke (beeldbepalende) groenstructuur van de stad (hoofdgroenstructuur). De groenstructuur kan bijdragen aan de uitstraling of eenheid van het straatbeeld.
- Het groen vormt een buffer om conflicterende functies te scheiden, bijvoorbeeld: groen als buffer tussen privé en openbaar gebied met een functie zoals speelplaats, of sportveld.
- Het groen draagt bij aan de afscherming en/of inpassing van objecten, bijvoorbeeld groen dat een lelijke loods aan het zicht onttrekt.
- Het groen vervult een functie – bijvoorbeeld een voetbalveldje, JOP of informele speelplek, of draagt bij aan de sociale veiligheid in de wijk – verkoop van groen kan bijvoorbeeld tot versmalling van doorgangen leiden.
- Er is sprake van schaars groen in een stenige omgeving.
- De aanwezigheid van beschermde bomen of knotbomen in het groen, of bomen die deel uitmaken van een totaalstructuur. In het geval van beschermde bomen kan met een potentiële koper van snippergroen overigens vooraf overeengekomen worden dat de boom/bomen op de beschermde bomenlijst geplaatst blijven.

## II. Overwegingen m.b.t. onderhoud:

- Bloksgewijze uitgifte: Als het groen deel uitmaakt van een groter blok, wordt in principe per blok uitgegeven. Alle aanwonenden gaan dan gelijktijdig over tot verkoop.
- Versnippering van eigendom in een gebied wordt zoveel mogelijk tegengegaan.
- Geprobeerd wordt te voorkomen dat door verkoop van groen het onderhoud van het resterend perceel lastiger, onmogelijk of duurder wordt.
- Als het te verkopen snippergroen aan het water ligt, wordt inclusief beschoeiing verkocht, zodat onderhoud van de beschoeiing voor de toekomstige eigenaar is. Bij een sloot wordt verkocht tot hart sloot, zodat de toekomstige eigenaar verantwoordelijk is voor het op diepte houden van de sloot. Zeker als aan beide kanten sprake is van privaat eigendom wordt onderhoud voor de gemeente lastig en kan dit bij verkoop bij de eigenaren neergelegd worden.

## III. Overwegingen m.b.t. (verkeers-)veiligheid:

Verkeersveiligheid, civiele techniek of het wegbeeld voor de weggebruiker zijn overwegingen die een rol spelen bij de beslissing tot verkoop. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als zichthoeken noodzakelijk zijn in verband met verkeersveiligheid op een kruising.

## IV. Overige afwegingen

- Bij verkoop van groen moet voorkomen worden dat dit leidt tot vermindering van het woongenot van derden.
- Toekomstige - door de gemeente gewenste - ontwikkelingen mogen door de verkoop van groen niet belemmerd worden.

Bij een beoordeling op basis van bovenstaande overwegingen moet altijd de specifieke situatie van een aanvraag betrokken worden, waarbij afhankelijk van de situatie een bepaald criterium zwaarder of minder zwaar kan wegen. Een contra-indicatie die zwaar weegt kan tot afwijzing van de aanvraag leiden, verschillende contra-indicaties samen die minder zwaar wegen kunnen tot een toewijzing leiden. De verschillende afwegingen kunnen ook leiden tot aanbidding van een deel van het gevraagde perceel, of juist een groter perceel.

## **Aanwezigheid kabels en leidingen**

Op het moment dat op basis van bovenstaand afwegingskader beoordeeld wordt dat de grond verkocht kan worden, wordt de nutsbedrijven gevraagd aan te geven of er kabels en/of leidingen aanwezig zijn in het eventueel te verkopen groen.

Als er geen kabels en/of leidingen aanwezig zijn kan de grond verkocht worden.

Als er wel kabels en/of leidingen in de grond aanwezig zijn, is er een aantal mogelijkheden:

- Verkoop is mogelijk onder voorwaarde dat een zakelijk recht gevestigd wordt. Dit zakelijk recht wordt – op kosten van de koper – gevestigd gelijktijdig met de overdracht van de grond bij de notaris.
- Verkoop is mogelijk na omleggen - op kosten van de koper - van de kabel of leiding. De gemeente geeft opdracht tot omleggen van de kabel of leiding na storting door de koper van het verschuldigde bedrag op rekening van de gemeente.
- Verkoop is niet mogelijk. Omleggen van de kabel of leiding is niet mogelijk of slechts tegen dusdanig hoge kosten dat verkoop niet aan de orde is.

## **Verkoop**

Als besloten wordt tot verkoop wordt een verkooptekening gemaakt en wordt de grond aangeboden aan de aanvrager/verzoeker. De prijs van snippergroen is vastgesteld op € 185,-/m<sup>2</sup>. Daarbij komen nog de kosten koper en eventueel kosten voor het omleggen van kabels en/of leidingen.

## **Buurtgroen**

Naast snippergroen is er in de gemeente Oudewater ook groen wat niet verkocht kan worden maar wat wel in gebruik/onderhoud gegeven kan worden bij een (groep) bewoner(s). Dat is buurtgroen.

Er is sprake van buurtgroen in de volgende gevallen:

- groen dat zich kenmerkt door de kleine omvang;
- groen in de straten zoals voor de woningen, het groen langs de stoep en het groen rond de kruisingen in woonerven;
- groen dat niet grenst aan percelen van derden.

Het is het groen dat straten aantrekkelijk maakt; groen dat belangrijk is voor de leefbaarheid van onze buurten en kernen. De gemeente wil daarom niet overgaan tot verkoop van dit groen. Als bewoners iets met dit buurtgroen in hun straat willen wordt aan de hand van bovenstaande criteria bepaald of dit in gebruik gegeven kan worden en maken we een beheerovereenkomst op die door beide partijen, bewoners en gemeente, ondertekend wordt. Buurtgroen wordt dan adoptiegroen. Door dit contract is

de wettelijke aansprakelijkheid geregeld en heeft elke bewoner(sgroep) ook een eigen contactpersoon bij de gemeente.

## Voorwaarden verkoop snippergroen Oudewater februari 2018

### Begripsbepalingen:

1. gemeente: de gemeente Oudewater, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders;
2. koper: degene die de aanbieding van de gemeente van een strook grond aanvaardt;
3. verkochte: de strook grond die door de gemeente aan de koper wordt verkocht.
4. koopsom: de in de koopovereenkomst overeengekomen prijs.

### Voorwaarden:

1. Het is toegestaan bomen op het verkochte te kappen of te rooien tenzij de boom een beschermde boom is – gemeld op de beschermdebomenlijst – of een knotboom is. Knotbomen mogen op grond van de APV niet zonder kapvergunning verwijderd worden.
2. De gronden mogen worden gebruikt als tuin, waarbij de vigerende bestemming in acht dient te worden genomen. Voor het realiseren van bouwwerken en gebouwen, zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen of bijgebouwen dient bij het Omgevingsloket van de gemeente Woerden en Oudewater te worden geïnformeerd omtrent het bepaalde in het bestemmingsplan.
3. De koopsom bedraagt € 185,00 per m<sup>2</sup>.
4. De koopsom wordt betaald bij de eigendomsoverdracht, welke geschiedt uiterlijk drie maanden na verzenddatum van de aanbiedingsbrief, tenzij voor de vestiging van beperkte rechten uitstel nodig is, in welk geval de eigendomsoverdracht zo spoedig mogelijk plaatsvindt. Bij overschrijding van de hiervoor genoemde termijn van drie maanden kan de gemeente de wettelijke rente over de koopsom van de koper vorderen tot aan het tijdstip van ontvangst van de koopsom. De rente maakt deel uit van de koopsom.
5. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal bij voorkeur worden verleden ten overstaan van een notaris ter standplaats Oudewater of een plaatsvervanger. Indien de overdracht plaatsvindt ten overstaan van een notaris buiten Oudewater komen de kosten van de door verkoper te ondertekenen volmacht, inclusief kosten voor legalisatie, voor rekening van de koper.
6. Bij overschrijding van het onder artikel 4 genoemde tijdstip heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden. Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst vanwege overschrijding van het onder artikel 4 genoemde tijdstip verbeurt de koper een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente ter hoogte van de koopsom.
7. De grenzen van het verkochte worden door de gemeente bepaald. De koper mag het verkochte eerst in gebruik nemen vanaf de datum van eigendomsoverdracht.
8. Alle kosten van eigendomsoverdracht dus notariskosten, kadasterkosten en overdrachtsbelasting komen voor rekening van de koper.
9. De gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte. De gemeente verleent verder geen enkele vrijwaring.
10. Voor zover een bodemonderzoek op het verkochte noodzakelijk is, laat koper dit zelf en voor eigen rekening uitvoeren. In geval van verontreiniging mag koper voor eigendomsoverdracht de koop ontbinden. In geval binnen een termijn van vijf jaar na eigendomsoverdracht mocht blijken dat sanering nodig is vanwege verontreiniging die reeds voor de eigendomsoverdracht aanwezig was, dan kan koper het verkochte aan de gemeente terug verkopen tegen de betaalde prijs, kosten koper. De gemeente is nimmer gehouden tot wat voor schadevergoeding dan ook wegens eventuele verontreiniging of sanering. De gemeente heeft geen gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.
11. Indien sprake is van een verkoop tezamen met andere stroken als bedoeld in artikel 23, dan kan terugverkoop als bedoeld in artikel 10 alleen plaatsvinden, indien alle in de gezamenlijke verkoop betrokken stroken grond worden terug verkocht tegen de betaalde prijs en alle verkopende partijen afstand doen van enig recht op schadevergoeding of welke aanspraak jegens de gemeente dan ook.
12. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt op het moment van eigendomsoverdracht.
13. Vanaf de datum van eigendomsoverdracht gaan de lasten en baten van het verkochte over op de koper.
14. Een eventueel bij kadastrale opmeting blijkend verschil tussen de werkelijke en de in de koopovereenkomst opgegeven grootte van het verkochte geeft geen grond tot het vorderen van verrekening van de koopsom of van vernietiging of ontbinding van de transactie.
15. Bij eigendomsoverdracht doen partijen afstand van het recht om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, behoudens het gestelde in artikel 23.

16. Als bij verkoop de nutsbedrijven bedingen dat kabels, leidingen, transformatorkastjes en dergelijke verlegd of verplaatst dienen te worden, komen de kosten hiervan en van het herstel van straatwerk voor rekening van de koper.
17. De opdracht voor de onder 16 bedoelde werkzaamheden wordt verleend door de gemeente, doch niet voordat de koper de hiermee gemoeide kosten aan de gemeente heeft voldaan. Zo nodig wordt op basis van nacalculatie bijbetaald door of terugbetaald aan de koper.
18. Voor zover de in of op het verkochte aanwezige kabels, leidingen, transformatorkastjes en dergelijke gehandhaafd kunnen blijven, zullen bij de eigendomsoverdracht erfdienstbaarheden aan de gemeente c.q. de nutsbedrijven worden verleend voor het hebben, houden, onderhouden, vervangen en dergelijke van de desbetreffende voorzieningen, zodat deze te allen tijde bereikbaar zijn voor de nutsbedrijven en voorts onder de door de nutsbedrijven te stellen voorwaarden. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.
19. De gemeente en de nutsbedrijven hebben het recht om kabels, leidingen en bijbehoren in het verkochte te leggen. Van dit recht zal uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien deze voorzieningen niet in openbare grond kunnen worden gelegd. Met de grondeigenaar zal vooraf overleg worden gevoerd.
20. Alle bestaande zaken in strijd met het burendrecht, die betrekking hebben op aan het verkochte grenzende percelen, worden door de koper en diens rechtsopvolgers voor nu en de toekomst geaccepteerd en zo nodig worden er erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte gevestigd. De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper. Met name verleent de koper aan de gemeente het recht om op - aan het verkochte grenzende - gemeentegrond, waarop thans bomen en andere beplantingen staan, bomen op minder dan 2 meter en andere beplantingen op minder dan 50 centimeter uit de grens van het verkochte te hebben.
21. Voor zover het verkochte grenst aan een watergang, is de koper verplicht de beschoeiing in goede staat te houden en zo nodig te vernieuwen, alsmede de watergang tot het midden over de lengte van het verkochte op diepte vrij van planten, afval en dergelijke te houden. Voor vernieuwing van de beschoeiing is voorafgaande toestemming van de gemeente vereist. Op een strook ter breedte van 1 meter langs de watergang mogen geen bomen, hakhout of struikgewas worden geplant. Bij niet-nakoming van enige verplichting uit dit artikel is de koper een boete van € 4.500,- per geval van niet-nakoming verschuldigd, welke boete zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar is. Hierbij wordt verwezen naar de Keur en Legger van het Waterschap HDSR.
22. Voor een inrit van het verkochte naar de openbare weg is een inritvergunning van de gemeente vereist. Inritten worden door de gemeente aangelegd tegen voorafgaande betaling door de koper. Prijs is op aanvraag verkrijgbaar.
23. Voor zover de gemeente heeft medegedeeld, dat de te verkopen strook alleen tegelijk met aangrenzende stroken verkocht kan worden, heeft de gemeente te allen tijde het recht om de overeenkomst door middel van een schriftelijke mededeling te ontbinden, indien de eigendomsoverdracht en de betaling van alle in dit artikel bedoelde stroken niet gelijktijdig plaatsvinden binnen de gestelde termijn.
24. De verplichtingen onder de artikelen 1, 19, 20, 21 en 22 gelden voor de koper en alle opvolgende eigenaren. Voor zover deze verplichtingen niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden opgenomen bij de eigendomsoverdracht, zijn koper en diens rechtverkrijgenden onder algemene en bijzondere titel verplicht om bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van een zakelijk gebruiksrecht op het verkochte de bedingen onder de artikelen 1, 19, 20, 21 en 22, alsmede dit artikel, op de opvolgende verkrijger(s) op te leggen en van hen aan te nemen ten behoeve van de gemeente, op straffe van een direct opeisbare boete van € 4.500,- voor de nalatige partij per geval van niet-nakoming, onverminderd het recht op schadevergoeding.