

5.1.2 Snippergroen- en uitgiftebeleid

5.1.2.1 Toetsing

Iedere kern in de gemeente Dalfsen heeft een eigen groenbeeld dat wordt bepaald door de groene hoofd- en nevenstructuur, parels en buurtgroen die bijdragen tot het woongenot van onze inwoners. Diezelfde bewoners doen regelmatig een verzoek tot aankoop of huur van het gemeentelijk groen dat vaak direct grenst aan het eigen (woon)perceel.

Het beleid afstoten openbaar groen uit 2006 wordt in dit GSP herzien. Daarnaast moet er duidelijk beleid komen hoe omgegaan wordt met illegaal gebruik (eventueel) in combinatie met verjaring. Het doel van deze snippergroenparagraaf is dat er helder, toetsbaar en handhaafbaar beleid geformuleerd wordt en dat er handvatten worden gegeven voor een efficiënte en doelmatige uitvoering.

Achtereenvolgens komen in deze § aan bod: wat verstaan we onder snippergroen, wat zijn de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid (in bijlage 5.1.2.1), wat zijn de toetsingscriteria, op welke wijze en onder welke voorwaarden kan openbaar groen verkocht, verhuurd of in gebruik gegeven worden. Vervolgens wordt de aanpak beschreven wanneer een inwoner grond illegaal in gebruik heeft en zich beroept op verjaring. Tot slot is aangegeven wanneer en op welke wijze gemeentelijke gronden ontruimd moeten worden.

Definitie van snippergroen

Snippergroen zijn percelen openbaar groen die geen deel uitmaken van de gemeentelijke groene hoofd- en nevenstructuur of parels, én die geen of minimale betekenis hebben voor de openbare ruimte.

Toetsingscriteria

Aan de hand van verschillende toetsingscriteria wordt door de gemeente vastgesteld of een perceel in aanmerking komt voor verkoop of verhuur. De stroken die in aanmerking komen voor verkoop of verhuur worden, per kern, op kaarten vastgelegd. Hierbij wordt getoetst op:

- Maakt het groen onderdeel uit van de groene hoofd- en nevenstructuur of parels;
- Heeft het groen een duidelijke doelfunctie (geldt voor buurtgroen);
- Bestemmingsplan;
- Aanwezigheid van kabels, leidingen en riolering;
- Gemeentelijke plannen voor infrastructuur of nieuwbouw;
- Verkeersveiligheid;
- Publiekrechtelijke beperkingen;
- Belangen derden;
- Bodemkwaliteit;
- Ondoelmatige indeling van eigendommen of beheer van openbare ruimte.

5.1.2.2 Verkoop

Wanneer grond geschikt is voor verkoop, is het niet mogelijk om de grond te huren of op andere wijze in gebruik te krijgen. Een uitzondering op deze regel wordt gemaakt wanneer:

- Er een bestaande schriftelijke huur- of gebruiksovereenkomst is;
- Er kabels- en leidingen en/of riolering in de grond aanwezig is;
- Het groenperceel grenst aan grond van een woningstichting of –vereniging.

Bij overdracht van de grond hanteert de gemeente onder meer de volgende verkoopvoorwaarden:

- De groen- en/of reststrook mag alleen worden gebruikt voor tuinuitbreiding;
- Op de aan te kopen grond mogen geen omgevingsvergunningsplichtige bouwwerken worden gebouwd. Hierop wordt een uitzondering gemaakt wanneer het bestemmingsplan bebouwing toestaat of wanneer er op privaatrechtelijke basis ontheffing wordt verleend van de verplichting dit gedeelte uitsluitend als tuin te gebruiken. De procedure voor de ontheffing van het bestemmingsplan wordt gestart nadat het bedrag is betaald waardoor tuingrond als bouwgrond mag worden gebruikt

Verkooptarieven

De tarieven voor verkoop worden voor 5 jaar (looptijd GSP) vastgesteld door het college van B en W. Het huidige verkooptarief staat sinds 2009 vast op € 44,50 per m². Uit de inventarisatieronde in de omliggende gemeenten blijkt dat dit bedrag dat we voor openbaar groen vragen aan de lage kant is.

Snippergroen

Omliggende gemeenten	Verkoop openbaar groen		tuigruimte wordt bouwgrond (x oppervlakte)	prijs/m ²		Opmerkingen
	voorkant	zij- en achterkant		Verhuur		
Dalfsen	€ 44,50	€ 44,50	€ 178,00	€ 0,50	in toekomst: Grond voor/achter voorgevel rooilijn	
Olst/Wijhe	€ 70,00	€ 70,00	€ 140,00	€ 1,40	Overhoeken (zeer incourante percelen) € 35,00 m ²	
Ommen	€ 50,00	€ 90,00	€	€ 2,00	Na besluitvorming in 2012!*	
Raalte	€ 45,00	€ 45,00	€ 165,00	-	Verhuur vindt niet meer plaats	
Staphorst	€ 50,00	€ 50,00	actuele uitgifteprijs	-	oude situaties: <25m ² € 25,- en <50m ² € 50,-	
Zwartewaterland	€ 50,00	€ 100,00	€ 100,00	€ 5,00	Tarieven per 1-1-2013	
Hardenberg	€ 50,00	€ 90,00	€	€ 2,00	Tarieven 2010	

* = Bij verkoop groter dan 200 m² vindt een taxatie plaats en worden andere prijzen gehanteerd.

Tabel 6. Snippergroenprijzen

Voor 2013 t/m 2017 worden er voor de verkoop van snippergroen twee tarieven vastgesteld:

- Grond voor de voorgevelrooilijn: € 50,00 per vierkante meter.
- Grond achter de voorgevelrooilijn: € 90,00 per vierkante meter.
- Voor het te bebouwen gedeelte wordt de bouwgrondprijs minus de openbaar groenprijs (wanneer de strook al in eigendom is) berekend. Hierbij wordt de actuele bouwgrondprijs per kern gehanteerd.

Genoemde prijzen zijn exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper.

5.1.2.3 Verhuur

Zoals al bij het kopje verkoop is aangegeven kan een strook openbaar groen in principe alleen worden gekocht. Een uitzondering op deze regel wordt gemaakt wanneer:

- Er een bestaande schriftelijke huur- of gebruiksovereenkomst is;
- Er kabels- en leidingen en/of riolering in de grond aanwezig zijn;
- Het groenperceel grenst aan grond van een woningstichting of –vereniging (Er wordt overleg opgestart met de woningstichting om de mogelijkheden te bespreken om huurovereenkomsten over te nemen).

Een huurovereenkomst is persoonsgebonden en gaat dus niet automatisch over op de nieuwe bewoner. Wanneer er een nieuwe bewoner komt wordt hier een nieuwe huurovereenkomst voor opgesteld. In de bijlage is het huurreglement openbaar groen opgenomen waarin de voorwaarden zijn opgenomen.

Verhuurtarieven

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de verhuurtarieven voor een periode van drie jaar vast. Het huidige verhuurtarief staat al sinds 2001 vast op € 0,50 per m². Een inventarisatieronde in de omliggende gemeenten leert ons dat dit bedrag wel erg laag ligt.

Voorgesteld wordt om de huurprijs voor de komende 5 jaar (2013 t/m 2017) vast te stellen op een vaste huurprijs van € 2,00 per vierkante meter per jaar. Om voor bestaande huurders de overgang van € 0,50 naar € 2,00 niet te groot te laten zijn wordt voorgesteld om geleidelijk de huurtarieven te verhogen.

Jaartal	Huurprijs per m ²
2014	€ 1,00
2015	€ 1,50
2016	€ 2,00

Tabel 7. Voorgestelde huurprijzen

Voor nieuwe huurovereenkomsten geldt een minimale huurprijs van € 50,00 per jaar. De huurovereenkomsten worden afgesloten voor onbepaalde tijd, waarbij een opzegtermijn van zes maanden van toepassing is.

5.1.2.4 Gebruik

Er zijn ook openbare groenstroken die door burgers worden onderhouden en die nog steeds een “openbaar groen karakter” hebben. Voor deze gronden is een gebruiksovereenkomst opgesteld. De inrichting mag, in overleg met de wijkuitvoerder, wel gewijzigd worden maar moet een openbaar groen karakter houden. Het is dus niet de bedoeling om hier de tuin te vergroten. Met name op de bedrijventerreinen is het gebruik van gronden in gebruiksovereenkomsten vastgelegd. Hiervoor gelden afwijkende inrichtingsvoorwaarden.

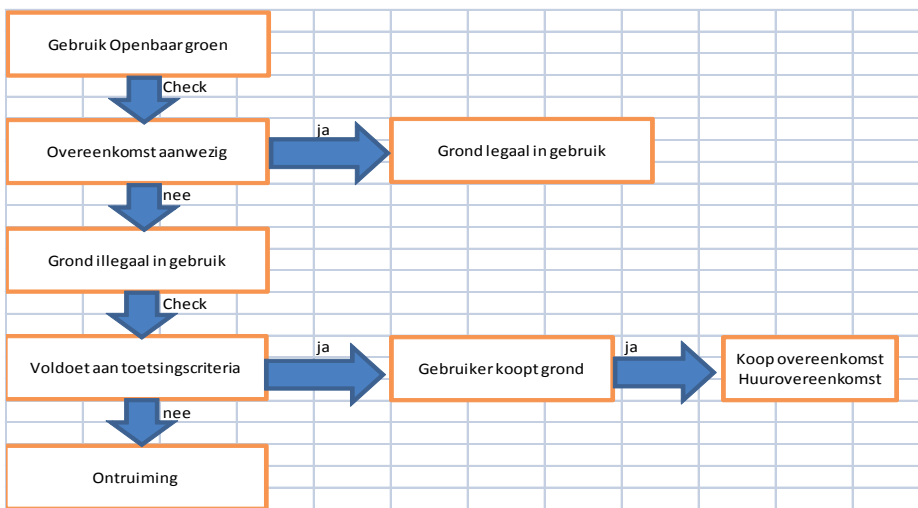
5.1.2.5 Verjaring

In het achtergronddocument (bijlage 5.1.2.5) wordt een uitgebreide toelichting gegeven op verjaring. In het rapport wordt volstaan met de conclusie namelijk:

- Bezitseis in recente rechtspraak wordt steeds prominenter (bezit moet steeds meer/beter worden aangetoond) > daarom bezit niet tolereren > houder moet bezit aantonen;
- Houder kan zich niet zomaar tot bezitter maken;
- Inschrijving verjaring: praktisch alleen als deze wordt erkend;
- Het gehele feitencomplex moet beoordeeld worden.

5.1.2.6 Ontruiming

Door inventarisaties worden alle gevallen van gebruik van gemeentegrond in kaart gebracht. Hierbij wordt de volgende procedure doorlopen:



Figuur 28. Procedure ontruiming

Wanneer de gebruiker weigert aan het informele verzoek van de gemeente te voldoen, moet ontruiming in beginsel via de publiekrechtelijke weg plaatsvinden. Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) kan de gemeente door middel van bestuursdwang de illegale situatie opheffen. In de APV is geen artikel opgenomen voor de ingebruikname van gemeentelijk groen. Wanneer het publiekrecht de gemeente geen titel biedt om tot ontruiming over te gaan, kan de gemeente via de burgerlijke rechter afdwingen dat zij de grond weer tot haar volledige beschikking krijgt. De gemeente baseert zich in dat geval op haar eigendomsrecht.

Actiepunten snippergroenbeleid		
1	Kaarten afstoten snippergroen opstellen	Hoog
2	De mogelijkheden met Vechthorst bespreken over overnemen huurovereenkomsten	Hoog
3	Illegale "gevallen" aanschrijven	Gemiddeld
4	Actualiseren huurreglement	Hoog

5.1.3 Omvormingen in relatie tot bezuinigingen

Een groot deel van alle Nederlandse gemeenten moet bezuinigingen op aanleg en/of beheer van openbaar groen. Ook voor onze gemeente geldt dat we 10 % moeten bezuinigen op het openbaar groenbudget. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende zaken:

1. Verlagen van de kwaliteit van het inrichtingsniveau
2. Het omvormen van heesters naar gras
3. Verlagen onderhoudsniveau
4. Groen laten onderhouden door burgers
5. Afstoten groen

Voorstel	Bezuinigings-mogelijkheden	Gevolgen voor openbare ruimte	Gevolgen beleving	Aandachtspunten
1	Verlagen kwaliteit van inrichtingsniveau	Inrichting wordt minder afwisselend, meer van hetzelfde vaak soberder/ minder fleurig	minder tevreden burgers	Groene aankleding van de openbare ruimte wordt door burgers erg gewaardeerd. Niet te eenzijdig inrichten → eenheidsworst
2	Omvormen van heesters naar gras	Meer openheid. Minder heesters en meer gras.	Minder afwisseling	De locaties voor omvormen van heesters naar gras moet meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van het de inrichting van de wijk.
3	Verlagen onderhoudsniveau	Meer onkruid in de beplanting, ruigere beplanting door minder snoei	Minder tevreden burgers	Kijk uit voor vernietiging van je groene kapitaal.
4	Groen laten onderhouden door burgers	Minder eenheid in beeld en afhankelijk van inzet bewoners (vaak weinig kennis)	Inleveren op kwaliteit	Alleen aan betrokken bewoners anders ontstaat ook hier kapitaalvernietiging
5	Afstoten groen	Minder groen in de wijk	Inleveren op kwaliteit	Belangrijke groenstructuren voor kern en wijk komen niet in aanmerking op af te stoten, duidelijke criteria hanteren.

Tabel 8. Overzicht bezuinigingsmogelijkheden