

# **Uitgiftebeleid openbaar groen**

## **Gemeente Zoetermeer**

**2016**

Beleidsnota vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer op 11 oktober 2016

Team Grondzaken, 2016

Inwerkingtreding: 21 oktober 2016

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding en leeswijzer	2
2. Wanneer komt openbaar groen in aanmerking voor uitgifte?	3
A. Regiogroen	3
B. Stadsgroen	3
C. Wijkgroen	4
D. Buurtgroen	4
3. Toetsingsgronden openbaar groen	5
A. Algemene overwegingen	5
B. De aanwezigheid van kabels, (riool)leidingen en overige nutsvoorzieningen	7
C. Toekomstige ontwikkelingen	8
D. Verkeersveiligheid	8
E. Sociale veiligheid	9
F. Noodzaak van minimale maatvoering voor uitgroei	9
G. Voorkoming onbereikbaarheid van niet verkocht groen en ingesloten eigendommen	10
H. Voorkoming onevenredige stijging beheerlasten	10
I. Hardheidsclausule	10
4. Uitgangspunten bij verkoop, verhuur en adoptie	11
A. Uitgangspunten	11
B. Procedure	11
C. Uitgiftevoorwaarden	12
D. Prijzen en bijkomende kosten	13
5. Illegaal gebruik gemeentegrond	16
6. Diversen	17
A. Wettelijk kader	17
B. Slotbepalingen	17

## 1. Inleiding

Bij de aanleg van woonwijken in Zoetermeer is altijd ruim aandacht geweest voor het openbaar groen. Openbaar groen draagt bij aan de prettige leefomgeving, waardoor het woongenot in Zoetermeer wordt verhoogd. Het in stand houden van deze kwaliteit is voor de gemeente Zoetermeer uiteraard van groot belang.

Vaak bestaat de wens bij inwoners om een perceel openbaar groen van de gemeente te kopen om hun tuin en/of hun woning uit te breiden. De gemeente Zoetermeer wil haar inwoners de mogelijkheid geven om grond te kopen, te huren of te 'adopteren', maar dat kan helaas niet in alle gevallen. De uitgangspunten en voorwaarden voor gronduitgifte zijn uitgewerkt in het 'Uitgiftebeleid openbaar groen'. Het vorige uitgiftebeleid is in 2006 vastgesteld. Sindsdien is de gemeente in de praktijk een aantal zaken tegengekomen dat anders en duidelijker moet worden uitgelegd in het uitgiftebeleid. Dit betreft onder meer de mogelijkheid voor verhuur van openbaar groen en het gebruik van de Groenkaart.

Het doel van deze beleidsnota is om inzichtelijk te maken welke percelen in aanmerking kunnen komen voor gronduitgifte. De nota geeft een opsomming van de toetsingscriteria die uiteindelijk leiden tot een definitief besluit. Ook wordt de Groenkaart geïntroduceerd in deze beleidsnota, die hierbij dient als uitgangspunt. Het uitgeven van snippergroen is geen doel op zich, maar een instrument om een goed evenwicht tot stand te brengen tussen openbare ruimte en private ruimte. Daarnaast draagt dit beleid bij aan de rechtsgelijkheid voor de gebruikers van openbaar groen. Alle verzoeken tot gebruik of koop van openbaar groen worden aan dit beleid getoetst. Voor de gevallen van illegaal gebruik van gemeentegrond vormt het beleid een toetsingskader om te bepalen of de situatie alsnog gelegaliseerd kan worden of dat tot ontruiming moet worden overgegaan.

### *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 is uiteengezet welke percelen openbaar groen in aanmerking komen voor gronduitgifte en welke verzoeken tot koop, huur of adoptie van openbaar groen direct worden afgewezen. Hoofdstuk 3 gaat in op de toetsingsgronden bij uitgifte van openbaar groen. Hoofdstuk 4 beschrijft de uitgangspunten, procedure, uitgiftevoorwaarden, prijzen en bijkomende kosten van gronduitgifte. Hoofdstuk 5 benoemt de procedure bij het constateren van illegaal gebruik van gemeentegrond. Hoofdstuk 6 besteedt ten slotte aandacht aan een aantal resterende aspecten.

## 2. Wanneer komt openbaar groen in aanmerking voor uitgifte?

Groen in en om de stad heeft verschillende functies. Het is een plek waar wordt gerecreëerd, het vormt de belangrijkste recreatieve en ecologische verbindingen en biedt plaats aan de hoofdwaterstructuur. Daarnaast kent het groen vele nevenfuncties: als decor, als plek om te spelen of om te sporten, als gezonde omgeving, enzovoorts.

Het openbaar groen van de gemeente Zoetermeer is ingedeeld in vier verschillende niveaus: regio-, stads-, wijk- en buurtgroen. Deze indeling komt voort uit de Groenkaart Zoetermeer. Alleen buurtgroen kan in aanmerking komen voor uitgifte, omdat dit vooral betekenis heeft voor de direct omwonenden. Daarom worden alleen verzoeken die betrekking hebben op buurtgroen getoetst aan de uitgiftecriteria in hoofdstuk 3. Verzoeken die betrekking hebben op regio-, stads- of wijkgroen worden in principe direct afgewezen en worden dus ook niet getoetst aan de criteria van hoofdstuk 3.

In de Groenkaart is het overzicht van regio-, stads-, wijk- en buurtgroen opgenomen op pagina 23. De Groenkaart is te vinden op [www.zoetermeer.nl/beleid](http://www.zoetermeer.nl/beleid) onder het kopje “natuur en milieu”. Hieronder is uiteengezet wat de betekenis is van de verschillende groenniveaus binnen Zoetermeer. Daaruit is af te leiden waarom de percelen al dan niet in aanmerking komen voor uitgifte. Hoewel de Groenkaart niet is opgesteld voor de uitgifte van openbaar groen, geeft het wel een overzicht van de percelen buurtgroen en dus van percelen die mogelijk voor uitgifte in aanmerking komen.

### A. Regiogroen

Het Regiogroen bestaat uit de grotere groengebieden rond de stad. Zij vormen een samenhangend netwerk van groengebieden met de recreatie- en natuurkernen in de regio. Hier kunnen de inwoners van Zoetermeer uitwaaien, fietsen, wandelen, sporten, natuur beleven en gebruik maken van de grotere sport- en leisuvoorzieningen van de stad. Het regionaal groen is primair bedoeld voor buitenrecreatie. Het regiogroen is onderdeel van de regioparken Buytenhout, Land van Wijk en Wouden en Bentwoud-Rottmeren.

Onder deze gebieden vallen grotendeels de grote recreatiegebieden, zoals Balijbos, Westerpark, Buytenpark, Noordelijk plassengebied met Zoetermeerse-, Noordhovense - en Benthuizerplas, maar ook de Meerpolder en de Nieuwe Driemanspolder.

### B. Stadsgroen

Het stadsgroen is de drager van het groene imago van Zoetermeer, het bestaat uit de grote groengebieden- en structuren die een functie hebben op niveau van de stad. Zij vormen een samenhangend groen netwerk dat het regiogroen verbindt met het wijk- en buurtgroen. Ook zijn hier veel van de stadsvoorzieningen terug te vinden, zoals sportvelden, grotere speelvoorzieningen en wijktuinen. Van stadsgroen is ook sprake bij begeleidende beplanting langs de hoofdwegen en de randstadrail, zoals groen langs routes, wegen, paden met een doorgaand en openbaar karakter. Het groen vormt een continue groenstrook, die het wegprofiel begeleidt en zo mede het gezicht van de weg bepaalt. Vaak wordt een dergelijk element ook wel door mensen gebruikt om zich te oriënteren in een buurt.

Ook de grotere parken in de stad zijn onderdeel van het stadsgroen, zoals het van Tuylsportpark, het Burg. Hoekstrapark, en het Binnenpark. Bij de hoofdgroenstructuur kan gedacht worden aan de oude bebouwingslinten (zoals de Broekwegkade) of het groen langs de hoofdwegenstructuur (bijvoorbeeld langs de Aziëweg). Dit groen vervult een gemeenschappelijke bovenwijkse functie voor de gehele stad en versterkt en verduidelijkt de ruimtelijke opzet van de stad. Deze grotere groengebieden hebben elk een eigen programma en karakteristiek.

#### C. Wijkgroen

Het wijkgroen bepaalt het aanzicht van de wijk en is de omgeving voor (groene) wijkvoorzieningen, zoals (kleine) speeltuinen en wijkparken. Het wijkgroen bestaat uit de belangrijkste groenstructuren van de wijk, zoals de wijkontsluitingswegen. Deze groenstructuren zijn beeldbepalend voor de wijk en verzorgen de directe recreatiemogelijkheden van veel wijkbewoners.

#### D. Buurtgroen

Het buurtgroen bestaat uit groen in de directe woonomgeving. Dit is het groen dat bewoners zien door hun raam, of als ze uit hun woning stappen. Dit zijn de plekken waar (kleine) kinderen spelen of bewoners hun hond uitlaten. Het groen is primair gericht op het welzijn van de gebruiker (bewoners of werker). Bewoners hebben vaak een direct belang bij de inrichting van buurtgroen. In hoofdstuk 3 is uitgewerkt wanneer buurtgroen in aanmerking komt voor uitgifte.

### 3. Toetsingsgronden openbaar groen

Buurtgroen komt alleen in aanmerking voor uitgifte wanneer het voldoet aan de volgende definitie:

*‘Een perceel buurtgroen van – over het algemeen – geringe omvang en ondergeschikte betekenis dat geen meerwaarde (meer) levert aan de woon- en leefomgeving en daarmee zijn functie als openbaar groen heeft verloren.’*

De uitgifte van openbaar groen dat deel uitmaakt van het buurtgroen wordt getoetst aan onderstaande toetsingsgronden. Wanneer er geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen uitgifte, of bezwaren eenvoudig kunnen worden weggenomen, kan worden gesteld dat aan deze definitie wordt voldaan en dat het perceel in aanmerking komt voor uitgifte. Er wordt in dat geval ook wel gesproken over de uitgifte van snippergroen.

Functionele overwegingen:

A. Algemene overwegingen

Technische overwegingen:

B. De aanwezigheid van kabels en leidingen, riolering en overige nutsvoorzieningen

Strategische overwegingen:

C. Toekomstige ontwikkelingen

Veiligheidsoverwegingen:

D. Verkeersveiligheid

E. Sociale veiligheid

Beheeroverwegingen:

F. Noodzaak van een minimale maatvoering voor uitgroei

G. Voorkoming onbereikbaarheid van niet verkocht groen en ingesloten eigendommen

H. Voorkoming onevenredige stijging beheerlasten

I. Hardheidsclausule

Functionele overwegingen:

A. Algemene overwegingen

*Functioneel groen*

Wanneer buurtgroen kan worden aangemerkt als functioneel groen, komt het niet voor uitgifte in aanmerking. Dit is het geval in de volgende situaties:

- het openbaar groen doet dienst als buffer: een afscherpende randbeplanting naar andere functies. Dit kan bijvoorbeeld een buffer tussen speelplaats en wonen zijn, of tussen verkeer en wonen. In dat laatste geval kan ook de verkeersveiligheid (zie hieronder) een rol spelen;
- het openbaar groen doet dienst als onmisbare visuele afscherming: zoals een hoge beplanting om een loods, of beplanting om een parkeerterrein;
- het openbaar groen fungeert als geluidsafscherming: beplanting op geluidswal of een groenstrook tussen provinciale weg en woonwijk;
- het openbaar groen doet dienst als verblijfsfunctie, zoals spelen, zonnen, vissen.

### *Eigendom en bestemming*

Openbaar groen komt alleen in aanmerking voor uitgifte door de gemeente wanneer het eigendom is van de gemeente Zoetermeer, geen onderdeel uitmaakt van een openbaar pad, niet is verhard, ingevolge het bestemmingsplan bestemd is als “groen” of “verkeer” en bij een herziening van een bestemmingsplan bestemd kan worden als tuin.

### *Ligging*

Snippergroen wordt uitsluitend verkocht of verhuurd aan de eigenaren of huurders van het aangrenzende perceel. Het wordt niet verkocht wanneer de verkoop leidt tot een onlogische indeling. Het uitgangspunt is dat de nieuw te vormen kadastrale grens aansluit op bestaande kadastrale grenzen.

### *Kanteelvorming*

Wanneer uitgifte leidt tot onlogische kadastrale grenzen (kanteelvorming), wordt niet overgegaan tot uitgifte. Dit is vaak het geval bij stukken openbaar groen aan de achterzijde van de woning. Deze worden uitsluitend uitgegeven als alle bewoners overgaan tot ingebruikname van een gelijke hoeveelheid grond. Doel is onoverzichtelijke onderhoudssituaties voor de gemeente en een onlogische indeling van particuliere grond te voorkomen. Als er een of meerdere bewoners geen belangstelling hebben wordt niet overgegaan tot uitgifte. De bewoner die een dergelijk verzoek indient, wordt gevraagd een dergelijke aanvraag vergezeld te laten gaan van een handtekeningenlijst van de buurtbewoners waarin zij aangeven eveneens belangstelling hebben.

### *Grenzend aan meerdere woningen*

Een strook openbaar groen die grenst aan twee of meer woningen, wordt slechts aan de aanvrager uitgegeven als de andere bewoners hiertegen geen bezwaar hebben. De aanvrager kan de burens vragen hiervoor een ‘verklaring van geen bezwaar’ aan te leveren. In beginsel wordt er geen grond verkocht die recht voor of achter andermans perceel ligt, tenzij reeds bestaande verkaveling en kadastrale grenzen hiervoor geen belemmering vormen of burens een alternatieve verdeling van grond gezamenlijk overeenkomen of verkoop van de grond op initiatief van de gemeente wordt uitgegeven waarbij alle betrokken bewoners in de gelegenheid zijn gesteld om hun wens tot koop van de grond te uiten.

### *Beeldkwaliteit in relatie tot versnippering*

Bij het verzoek om uitgifte van openbaar groen wordt ook gekeken wiens belang daarbij betrokken is. In individuele gevallen gaat het meestal om een openbare voorziening aan de zijkant van de woning. Groenvoorzieningen aan de achterzijde van de woningen zijn meestal voor meerdere bewoners van belang.

### *Bomen*

Indien er op of binnen 2 meter van de uit te geven grond bomen staan, wordt de grond niet uitgegeven. Dit, om te voorkomen dat er bij het zetten van nieuwe erfafscheidingen onherstelbare schade aan de boom ontstaat. Bij monumentale bomen mag er onder de kroonprojectie niets gebeuren. Er wordt dus geen grond uitgegeven onder de kroonprojectie van monumentale bomen. In 2011 is een lijst van monumentale bomen vastgesteld. Hierover kunt u meer lezen via [www.zoetermeer.nl/beleid](http://www.zoetermeer.nl/beleid) onder het kopje “natuur en milieu”.

### *Beschermd stads- en dorpsgezicht*

Door het college zijn vijf beschermde stadsgezichten voorgesteld. Dat wil niet zeggen dat er in die gebieden geen veranderingen mogelijk zijn. Wel moet men bij veranderingen aansluiten op het geschetste karakter. Zo geldt voor de buurt met koepeltjeswoningen in Meerzicht dat privégroen en openbaar groen naadloos in elkaar over moeten gaan. U kunt hier meer over lezen op [www.zoetermeer.nl/erfgoed](http://www.zoetermeer.nl/erfgoed).

### *Waterberging*

Door middel van een zgn. "waterplan" formuleert de gemeente beleid met betrekking tot de kwantitatieve, kwalitatieve, veiligheids- en verdrogingsaspecten van het waterhuishoudkundige systeem. In dat verband gelden er vanuit het Hoogheemraadschap eisen ten aanzien van het waterbergend vermogen van een gemeente. Openbaar groen wordt gerekend tot "onverhard gebied." Bij verkoop van snippergroen is de kans groot dat het verkochte wordt bestraat, waarmee het waterbergend vermogen van de grond terug loopt. In dit beleid wordt er evenwel vanuit gegaan dat verlies aan waterbergend vermogen géén criterium is waaraan wordt getoetst, omdat de oppervlaktes kleiner zijn dan de criteria van het Hoogheemraadschap. Meer hierover kunt u lezen via [www.zoetermeer.nl/beleid](http://www.zoetermeer.nl/beleid) onder het kopje "natuur en milieu".

### *Ongewenste bouwwerken*

Verkoop van de groenstrook mag niet leiden tot ongewenste situaties. Wanneer het noodzakelijk en mogelijk is, kunnen bij de verkoop nadere voorwaarden gesteld worden aan het gebruik van grond en bouwwerken. Wanneer verkoop kan leiden tot het plaatsen van ongewenste bouwwerken (al dan niet vergunningsvrij), zal niet tot verkoop van het perceel worden overgegaan aangezien verbodsbepalingen op het plaatsen van bouwwerken in een koopovereenkomst als nietig kunnen worden aangemerkt.

### Technische overwegingen:

#### B. Aanwezigheid van kabels en leidingen, riolering en overige nutsvoorzieningen

In een perceel grond kunnen kabels en leidingen liggen met een distributie- of transportfunctie. Onder deze kabels en leidingen worden verstaan: (hoofd)rioolleidingen met uitleggers, gasleiding, waterleiding, elektriciteitskabels, kabels voor de telecommunicatie (zoals b.v. de centrale antenne-inrichting, telefoonkabels, glasvezelkabels), Openbare Verlichting, Verkeersregelinstallaties en stadsverwarming.

Daarnaast vallen alle kasten, versterkers, zinkers, masten, portalen, duikers en andere (technische) onderdelen en/of toevoegingen die benodigd zijn voor het functioneren van de bovenstaande voorzieningen onder de noemer kabels en leidingen.

Hoewel er juridisch voorwaarden te stellen zijn aan de toegankelijkheid van nutsvoorzieningen die voldoende garantie geven tot de bereikbaarheid bij verkoop van een perceel snippergroen, blijkt het in de praktijk toch anders te lopen. De nutsbedrijven krijgen moeilijk toegang tot die percelen.



Om inzicht te krijgen in de aanwezigheid en ligging van kabels en/of leidingen wordt er door de gemeente een oriëntatieverzoek, de zgn. KLIC-melding, gedaan. Bij aanwezigheid van kabels en leidingen zal alleen tot verkoop van het perceel snippergroen worden overgegaan als:

- De nutsbedrijven toestemming geven voor de verkoop, eventueel onder de door hen opgestelde voorwaarden of het vestigen van een zakelijk recht of;
- De desbetreffende voorzieningen – op kosten van de aanvrager – kunnen worden verlegd.

#### *Rioolleiding*

Riool omleggen behoort niet tot de mogelijkheden omdat dit vaak een complexe ingreep is met niet alleen een aanpassing ter plaatse, maar ook aanpassingen in een groter gedeelte van het rioolstelsel. Openbaar groen waarin riolering, duikers, en putten in de grond liggen, wordt niet uitgegeven. Wanneer de riolering buiten het uit te geven perceel snippergroen ligt, hangt de mogelijkheid van uitgifte af van de diepteligging, bereikbaarheid en afstand tot het perceel dat verkocht wordt.

#### *Alternatieven*

Adoptie: soms mogelijk

#### Strategische overwegingen:

#### C. Toekomstige ontwikkelingen

Een verzoek tot aankoop van openbaar groen kan worden afgewezen vanwege strategische belangen. Uitgifte kan eventuele toekomstige ontwikkelingen frustreren. Hierbij kan gedacht worden aan nieuwe (inbreidings)bouwlocaties, langzaamverkeerontsluiting tussen een nieuw te ontwikkelen woonwijk met de bestaande wijk of om reserveringen ten behoeve van parkeren. Ook kan het gaan om een voetpad dat in de toekomst nog aangelegd kan worden of om een onderdeel van het straatprofiel waarbij uitgifte door een eventuele uitbreiding van het parkeren of aanleg van een snelheidsremmer onmogelijk wordt gemaakt. In een aantal gevallen zijn deze locaties tijdelijk voorzien van openbare groenvoorzieningen. In al deze gevallen wordt niet tot uitgifte van groen overgegaan.

#### *Alternatieven*

Adoptie: meestal mogelijk

#### Veiligheidsoverwegingen:

#### D. Verkeersveiligheid

Openbaar groen is soms onderdeel van een parkeervak. Rondom parkeerplaatsen doet groen bijvoorbeeld dienst als buffer bij inparkeren. Zou dat openbaar groen verkocht worden dan zou bij foutief inparkeren schade kunnen worden toegebracht aan privé-groen of de auto. Verkoop van openbaar groen kan daarnaast onwenselijk worden geacht uit vrees voor het ontstaan van onoverzichtelijke verkeerssituaties. Gedacht moet worden aan een strook die is ingeplant met laag groen, en die na verkoop wellicht wordt ingericht met hoog groen of wordt voorzien van schuttingen, waardoor voor verkeersdeelnemers een onoverzichtelijke en dus gevaarlijke verkeerssituatie ontstaat. Ook kan gedacht worden aan stroken groen die direct grenzen aan de openbare weg (voetpad, fietspad, etc.). Verkoop van dat groen kan voor fietsers en voetgangers tot gevaarlijke situaties leiden als op die weg diverse (achter)uitgangen van privéwoningen worden aangelegd.

*Alternatieven:*

Adoptie: meestal mogelijk

Verkoop met bebouwingsverbod: niet mogelijk. Aangezien de kans op schade of verkeersonveiligheid aanwezig blijft (zo valt tegen hoge begroeiing niet op te treden), is dit geen geschikt alternatief. Daarnaast kan een dergelijk beding als nietig worden aangemerkt.

E. Sociale veiligheid

Voor de leefbaarheid van de woonomgeving is een veilig gevoel voor de bewoners van groot belang. Dit gevoel kan overigens heel anders liggen dan de daadwerkelijke veiligheid. Met name in de donkere periodes van avond en nacht kunnen onoverzichtelijke situaties leiden tot een onveilig gevoel. Onoverzichtelijke situaties waardoor het gevoel van onveiligheid wordt verhoogd kunnen ontstaan door:

- begeleiding van voet- en fietspaden door hoge particuliere erfafscheidingen direct langs het pad;
- aanbrengen van hoge dichte beplanting door de gemeente of particulieren langs openbare gebieden;
- het gebrek aan zicht op bijvoorbeeld een pad voor bewoners van omliggende woningen door hoge beplanting.

Dergelijke problemen kunnen voorkomen worden door hiermee rekening te houden bij het stedenbouwkundig ontwerp en de gedetailleerde inrichtingsplannen. Daarnaast kan sturing plaatsvinden door het beheer te richten op het voorkomen van onoverzichtelijke situaties. Bij het beoordelen van een verzoek voor de uitgifte van openbaar groen wordt bekeken of sociaal onveilige situaties kunnen ontstaan of kunnen worden opgeheven door verkoop. Als dergelijke onveilige situaties kunnen ontstaan, wordt niet overgaan tot het uitgeven van het openbaar groen.

*Alternatief*

Adoptie: ja

Beheeroverwegingen:

F. Noodzaak van een minimale maatvoering

Als bij toetsing de beoordelingscriteria voor de groenstructuur positief zijn, dient ook gekeken te worden of er eventueel delen openbaar groen resteren. De maatvoering van het resterende openbaar groen is hierbij van belang. Uitgangspunt daarbij is dat de beplanting zijn natuurlijke vorm kan ontwikkelen en het beheer met standaardmachines uitgevoerd kan worden. De minimale maatvoering wordt als volgt vastgesteld:

Gras	: 2 meter
Lage beplanting (lager dan 1,25 meter)	: 2 meter
Hoge beplanting (hoger dan 1,25 meter)	: 5 meter

### *Omvorming*

Omdat de hoogte van de aanwezige beplanting in hoge mate bepaalt hoeveel grond kan worden uitgegeven, dient de mogelijkheid tot “omvorming” te worden onderzocht. Door omvorming, het vervangen van de ene groensoort door de andere, kan namelijk meer groen worden uitgegeven. Omvorming zal echter lang niet altijd wenselijk zijn. Vanwege de functie van het groen moet de variatie in groen en eenheid van groen in de buurt immers behouden kunnen blijven. De kosten van groenomvorming komen voor rekening van koper.

### *Alternatieven*

Adoptie: soms mogelijk

#### G. Voorkoming onbereikbaarheid van niet verkocht openbaar groen en ingesloten eigendommen

Openbaar groen wordt niet verkocht, als daardoor ander openbaar groen onbereikbaar wordt voor onderhoud. Onder onbereikbaar wordt ook verstaan de situatie dat openbaar groen wél te voet bereikbaar is maar niet voor zwaardere materieel, terwijl dat wel nodig is. Tot uitgifte wordt ook niet overgegaan wanneer verkoop van openbaar groen leidt tot ingesloten eigendommen van een derde.

#### H. Voorkomen onevenredige stijging beheerlasten

Als bij toetsing de beoordelingscriteria voor de groenstructuur positief zijn, dient gekeken te worden of er eventueel delen openbaar groen resteren. De eisen aan de minimale maatvoering (zie hierboven) gelden daarbij. Kleine restpercelen leiden doorgaans tot een arbeidsintensievere onderhoudssituatie. De nieuwe beleidslijn is, dat de eventuele stijging van de beheerlasten per m<sup>2</sup> ten gevolge van gedeeltelijke verkoop géén criterium is waaraan nog langer wordt getoetst.

Aan de andere kant kan door gedeeltelijke verkoop de situatie ontstaan dat voor het onderhoud van de resterende percelen dient te worden omgereden, hetgeen extra kosten met zich meebrengt. Indien vaststaat dat er ten gevolge van de verkoop dient te worden omgereden (dat geldt dus m.n. bij kort-cyclisch beheer zoals grasmaaien) of er om een andere reden sprake is van een onevenredige stijging van de beheerlasten, vindt géén verkoop plaats.

#### I. Hardheidsclausule

Grond wordt toch verkocht als dit niet mogelijk blijkt op basis van de criteria uit deze nota, maar daardoor wél onlogische grenzen gelijk worden getrokken. Dit speelt met name bij stroken openbaar groen die grenzen aan groen dat illegaal in gebruik is genomen en waartegen niet meer kan worden opgetreden (verjaring). De gemeente is geen eigenaar meer van het perceel wanneer er sprake is van verjaring en kan dus ook niet meer tegen het gebruik daarvan optreden.

## 4. Uitgangspunten bij verkoop, verhuur en adoptie

### A. Uitgangspunten

De gemeente Zoetermeer hanteert de volgende uitgangspunten bij het in behandeling nemen van verzoeken tot aankoop, huur of adoptie van openbaar groen:

- Snippergroen komt alleen in aanmerking voor koop, huur of adoptie. Dit is niet in alle gevallen mogelijk.
- Het beleid van de gemeente Zoetermeer is erop gericht om snippergroengronden te verkopen. Als een perceel niet (in zijn geheel) kan worden verkocht, wordt er onderzocht of het gedeeltelijk kan worden uitgegeven, verhuurd of in adoptie kan worden gegeven.
- Bij uitgifte wordt een onderscheid gemaakt tussen eigenaar en huurder. Aan een huurder wordt geen grond verkocht. Bewoners van huurwoningen kunnen dus hun tuin alleen vergroten met huurgrond, tenzij de verhuurder/eigenaar de grond koopt, en die vervolgens verhuurt aan de huurder.
- Aankoop levert de koper veelal een waardevermeerdering van de totale onroerende zaak op. In een aantal gevallen kan vergroting van de tuin zelfs leiden tot toename van de bebouwingmogelijkheden op het perceel, dit heeft invloed op de koopsom.
- Bij de uitgifte van snippergroen wordt in principe een passief beleid gevoerd tenzij sprake is van een handhavingstraject (zie hoofdstuk 5).

### B. Procedure

Wanneer openbaar groen aangemerkt kan worden als snippergroen doordat het voldoet aan de toetsingsgronden zoals opgesomd in hoofdstuk 3, komt het in aanmerking voor uitgifte voor verkoop, verhuur of adoptie.

#### *Koop en huur*

Een verzoek tot koop van openbaar groen kan schriftelijk of per e-mail worden ingediend en moet vergezeld gaan van een tekening of foto waarop het aangevraagde perceel openbaar groen is aangeduid.

Allereerst wordt gekeken of het perceel als buurtgroen wordt gekwalificeerd op de Groenkaart. Zo niet, dan wordt het verzoek meteen afgewezen. Is er sprake van buurtgroen dan wordt een toets-tekening gemaakt. De toets-tekening wordt verspreid onder de vakafdelingen die zich bezighouden met groen, verkeer, civiele techniek, functionele aspecten en de bestemming, gezamenlijk vormen zij de Toetsgroep Snippergroen. Indien de vakafdelingen geen bezwaar hebben tegen verkoop, wordt een koopovereenkomst opgesteld en toegezonden. Wanneer zij wel bezwaar hebben, zal worden nagegaan of adoptie of verhuur tot de mogelijkheden behoort. Als dat het geval is, zal een passend aanbod worden gedaan. Schematisch gezien ziet het proces er als volgt uit:



### Adoptie

Het is mogelijk dat het niveau van onderhoud van het openbaar groen dat de gemeente kan bieden niet overeenkomt met de wensen van de buurtbewoner(s). Het groen wordt gemeentewege vaak sober ingericht met struiken die gemakkelijk zijn te onderhouden. Door het openbaar groen in adoptie te geven, kan de gemeente aan die bezwaren tegemoetkomen. De adoptant kan het onderhoudsniveau van het geadopteerde groen op niveau houden dat hij/zij zelf wenst, het is alleen niet toegestaan een haag of hekwerk te plaatsen op de erfafscheiding. Daarnaast neemt hierdoor de betrokkenheid van de burgers bij de leefbaarheid van de buurt toe.

Bij adoptie geldt in eerste instantie een andere procedure. Een bewoner die grond wil adopteren, kan dit kenbaar maken aan de wijkpost. In overleg met de medewerker natuur- en milieueducatie en/of de wijkbeheerder wordt vervolgens een inrichtingsplan en een overeenkomst opgesteld. Voor het beoordelen van de aanvragen is de "richtlijn adoptiegroen" opgesteld (zie ook [www.zoetermeer.nl/adoptiegroen](http://www.zoetermeer.nl/adoptiegroen)). Adoptie kan ook een alternatief zijn wanneer koop of huur van een perceel openbaar groen niet tot de mogelijkheden behoort.

### C. Uitgiftevoorwaarden

#### Koop

Wanneer een verzoek tot aankoop van openbaar groen voldoet aan het bepaalde in hoofdstuk 3, kan het perceel worden uitgegeven en stuurt de gemeente een koopovereenkomst toe. In de koopovereenkomst worden alle algemene en bijzondere voorwaarden en bedingen opgenomen waartegen de verkoop plaatsvindt. Denk hierbij aan de koopsom, oppervlakte van het perceel en de algemene verkoopvoorwaarden snippergroen van de gemeente Zoetermeer. Ook zijn gevallen denkbaar waarbij nadere verplichtingen gesteld moeten worden om bezwaarlijke omstandigheden weg te nemen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het vestigen van een recht van overpad ten behoeve van een aangrenzend perceel om te voorkomen dat een bewoner geen toegang meer heeft tot de achtertuin. Het perceel wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op het moment van de overdracht. De gemeente verwijdert in principe geen wortels of beplanting en doet geen grondbewerkingen.

Deze voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst en samen met alle andere voorwaarden overgenomen in de notariële akte die door de notaris wordt ingeschreven in de openbare registers. Wanneer de koopovereenkomst niet binnen 6 weken getekend is geretourneerd, vervalt het aanbod van de gemeente.

#### *Huur*

Wanneer een perceel niet kan worden verkocht en wel kan worden verhuurd, stuurt de gemeente een huurovereenkomst toe. In de huurovereenkomst staan de voorwaarden voor huur opgenomen. Denk hierbij aan de huursom, de oppervlakte van het perceel waarop de overeenkomst van toepassing is en overige voorwaarden zoals de plicht om het perceel goed te onderhouden en een bouwverbod. Een huurovereenkomst is een persoonlijk recht. Bij verhuizing zal de huurovereenkomst moeten worden opgezegd en de grond leeg en ontruimd aan de gemeente moeten worden opgeleverd. Dit laatste is niet noodzakelijk wanneer de gemeente overeenstemming bereikt over het sluiten van een huurovereenkomst met de nieuwe bewoner.

#### *Adoptie*

Bij adoptie dragen de bewoners zelf zorg voor het onderhoud van het in adoptie verkregen groen. Bij adoptie mag het groen alleen worden onderhouden en mag het niet worden gebruikt voor privédoeleinden. De grond mag niet bij de tuin worden getrokken in de zin dat het onderscheid tussen de tuin en groen zichtbaar is en moet blijven en geen erfafscheiding in de vorm van een haak of hekwerk mag worden geplaatst. Hierin wordt een actief beleid gevoerd.

### D. Prijzen en bijkomende kosten

#### *Koopsom*

De gemeente Zoetermeer hanteert een vaste prijs per vierkante meter voor percelen tot een grootte van 50 m<sup>2</sup>. Deze prijs ligt vast in de prijzenlijst behorende bij de Nota Grondprijzen. Bij percelen die groter zijn dan 50 m<sup>2</sup> wordt een prijs gehanteerd die wordt afgeleid uit de WOZ-waarde van de woning van de koper en een marktconforme grondquote. De prijs per 1 januari 2016 is als volgt:

Percelen t/m 50 m<sup>2</sup>: € 155,- per m<sup>2</sup> k.k. (m.u.v. bebouwingmogelijkheid)  
Percelen groter dan 50 m<sup>2</sup>: WOZ-gerelateerde prijs (met een minimum van € 155,- per m<sup>2</sup> k.k.)  
De snippergroenprijs wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld en daarmee ook de minimum WOZ-gerelateerde prijs.

Bij de verkoop van een perceel snippergroen komen alle bijkomende kosten voor rekening van koper, zoals:

- notariële kosten (de koper kiest zelf een notaris),
- kadastrale kosten,
- eventuele kosten voor het verleggen van kabels en leidingen,
- eventuele kosten van omvorming,
- kosten voor het verrichten van bodemonderzoek (geschiedt bij uitzondering).

### WOZ-gerelateerde prijs<sup>1</sup>

De WOZ-gerelateerde prijs wordt berekend aan de hand van de hoogte van de WOZ-waarde van de woning van de koper, een door de gemeente te bepalen marktconforme grondquote en het aantal vierkante meters. De bepaling van de marktconforme grondquote voor woningbouw betreft maatwerk waarbij in ieder geval wordt gekeken naar de grondquotes voor woningbouw die zijn opgenomen in de op dat moment geldende Nota Grondprijzen van de gemeente. Bij een WOZ-waarde van € 200.000,-, een grondquote van 25% (€ 50.000,-) en een huidig kaveloppervlakte van 125 m<sup>2</sup> hanteert de gemeente een prijs van € 50.000,- /125 m<sup>2</sup> = € 400,- per m<sup>2</sup> k.k. voor het snippergroen.

#### Rekenvoorbeeld A

De heer Arends koopt een perceel snippergroen van 60 m<sup>2</sup>. De koopsom bedraagt:

50 m <sup>2</sup>	€ 155,-	€ 7.750,-
10 m <sup>2</sup>	€ 400,-	€ 4.000,-
	Totaal:	€ 11.750,-

Indien op hetzelfde adres eerder een stuk grond van de gemeente is gekocht, dan worden de eerder verkochte vierkante meters meegerekend in het totaal. Komt men hierdoor boven een perceel uit van 50 m<sup>2</sup>, dan wordt voor de vierkante meters boven de 50 m<sup>2</sup> de WOZ-gerelateerde verkoopprijs gehanteerd.

#### Rekenvoorbeeld B

De heer de Bruin heeft in 2012 30 m<sup>2</sup> snippergroen gekocht van de gemeente. Hiervoor gold de destijds gehanteerde vaste snippergroenprijs. In 2015 kan de heer C nogmaals 30 m<sup>2</sup> grond kopen van de gemeente. Omdat het totaal van beide aankopen de 50 m<sup>2</sup> overschrijdt met 10 m<sup>2</sup>, geldt voor 20 m<sup>2</sup> de vaste snippergroenprijs en voor de overige m<sup>2</sup> - in dit geval 10 m<sup>2</sup> - de WOZ-gerelateerde prijs,

De koopsom bedraagt:

20 m <sup>2</sup>	€ 155,-	€ 3.100,-
10 m <sup>2</sup>	€ 400,-	€ 4.000,-
	Totaal:	€ 7.100,-

### Meerprijs bij bebouwing

Wanneer snippergroen wordt aangekocht met het oog op bebouwing, wordt de WOZ-gerelateerde verkoopprijs gehanteerd voor het gedeelte dat bebouwd zal worden. Wanneer enkel de vaste snippergroenprijs is betaald en het perceel na aankoop alsnog wordt bebouwd, zal de gemeente een meerprijs in rekening brengen voor het aantal bebouwde vierkante meters ter hoogte van het verschil tussen de op dat moment geldende – dus ten tijde van de bouw - WOZ-gerelateerde koopprijs en de betaalde snippergroenprijs.

### Huurprijs

De huurprijs per jaar is een afgeleide van de – op het tijdstip van aangaan van de huurovereenkomst – geldende koopsom voor het perceel, namelijk 5% van de koopsom per jaar. Tot 50 m<sup>2</sup> is dat 5% van de vaste snippergroenprijs, de prijs boven 50 m<sup>2</sup> is 5% van de WOZ-gerelateerde koopprijs van de grond. De huurovereenkomst bevat een huurindexeringsbepaling voor de totale huursom, met dien verstande dat de huurprijs nooit zal worden verlaagd.

<sup>1</sup> De in deze alinea weergegeven berekeningen zijn uitsluitend bedoeld ter illustratie. De gehanteerde bedragen en percentages worden per geval vastgesteld. U kunt geen rechten ontleenen aan de rekenvoorbeelden.

Verandert een huur- of koopwoning van gebruiker/eigenaar, dan wordt de bestaande huurovereenkomst niet of niet onder dezelfde condities automatisch voortgezet met de nieuwe huurder. Dit komt omdat huur een persoonlijk recht is. Allereerst wordt getoetst of het perceel op basis van het huidige uitgiftebeleid nog steeds voor uitgifte in aanmerking komt. Is dat het geval dan wordt waar mogelijk het desbetreffende perceeltje grond in eerste instantie te koop aangeboden. Is verkoop niet mogelijk, dan wordt een nieuwe huurovereenkomst aangeboden met een op grond van deze nota bepaalde actuele prijs.

*Prijs adoptiegroen*

Voor adoptiegroen is geen vergoeding verschuldigd. Voorwaarde hierbij is dat de adoptant schriftelijk instemt met de gemeentelijke voorwaarden voor adoptiegroen welke op verzoek worden toegestuurd.



## 5. Illegaal gebruik gemeentegrond

Op basis van artikel 160 lid 4 van de Gemeentewet is de gemeente verplicht om alle maatregelen te nemen en te doen wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. De gemeente Zoetermeer hanteert dan ook een actief handhavingsbeleid. Indien een vermoeden is ontstaan dat grond van de gemeente zonder afspraken in gebruik is genomen, wordt onderzoek gedaan of dit vermoeden juist is. Wordt dit vermoeden bevestigd, dan wordt overgegaan tot legalisering of handhaving.

Voordat wordt overgegaan tot handhaving, zullen de mogelijkheden van legalisering worden onderzocht. Wanneer het perceel voldoet aan de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3 krijgt de gebruiker de mogelijkheid om het perceel te kopen of te huren van de gemeente. Wanneer niet tot koop of huur zal worden overgegaan, zal de gemeente alsnog verzoeken om ontruiming.

De gebruiker wordt dan verzocht het perceel te ontruimen en binnen een redelijke termijn terug te brengen in de oorspronkelijke staat. Wanneer niet meer te herleiden is wat dit inhoudt, zal het perceel in ieder geval zonder bouwwerken, verharding en beplanting aan de gemeente dienen te worden opgeleverd. Wanneer niet aan het verzoek tot ontruiming wordt voldaan, zal dit zo nodig via rechterlijke weg worden afgedwongen. De gemeente zal de kosten dan verhalen op de gebruiker.

Als het gebruik van gemeentegrond bestaat uit, bijvoorbeeld het plaatsen van privéspullen op de openbare grond, zal de wijkpost eventueel samen met het team Handhaving van de gemeente de bewoners hier op aanspreken.

### *Verjaring*

Personen die zonder toestemming gemeentegrond in bezit hebben genomen, kunnen door (bevrijdende) verjaring eigendomsrechten verwerven na een periode van onafgebroken bezit gedurende 20 jaar. Wie een beroep doet op verjaring moet tenminste bewijs kunnen overleggen dat hij het perceel al gedurende minstens die periode in bezit heeft. "Enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen" zoals het plegen van onderhoud en het plaatsen van beplanting is niet voldoende voor een beroep op verjaring. Uit het bezit moet eigendomspretentie blijken, bijvoorbeeld doordat het perceel is afgesloten met een ondoordringbare haag of hekwerk. Daarnaast zijn andere situaties denkbaar waarbij een beroep op verjaring niet mogelijk is.

Wanneer een geslaagd beroep op verjaring wordt gedaan, zijn de kosten voor het inschrijven van de verjaring in de Openbare Register voor rekening van de nieuwe eigenaar.

## 6. Diversen

### A. Wettelijk kader

#### *Bevoegdheden en besluitvorming*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om besluiten te nemen op grond van artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet. Het sluiten van overeenkomsten tot uitgifte van snippergroen is een privaatrechtelijke handeling waartegen geen bezwaar of beroep openstaat, omdat er geen sprake is van een besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. Het college heeft de besluitvormende bevoegdheid gemandateerd, zodat alle reguliere aanvragen voor aankoop of verhuur van openbaar groen ambtelijk kunnen worden afgedaan. Welke ambtenaar bevoegd is deze besluiten te nemen, is te vinden in de mandaatregeling. De mandaatregeling is gepubliceerd op [www.zoetermeer.nl/mandaatbesluiten](http://www.zoetermeer.nl/mandaatbesluiten).

#### *Afwijken beleidsregels*

Het college van burgemeester en wethouders kan in bijzondere gevallen of wanneer initiatief van de verkoop van de gemeente uitgaat, gemotiveerd afwijken van de beleidsregels zoals vastgelegd in deze nota, mits het perceel wordt uitgegeven tegen een marktconforme waarde.

#### *Grondprijs snippergroen*

De grondprijs voor snippergroen kan jaarlijks worden herzien in de Nota Grondprijzen. Over de grondprijs kan niet worden onderhandeld.

#### *Toepassing beleid*

Bijzondere verzoeken of initiatieven tot het mogen aankopen van grond die niet tot het snippergroen wordt gerekend, zullen waar mogelijk analoog aan de uitgifte-regels voor openbaar groen worden beoordeeld. De verkoopprijs kan echter afwijkend zijn, bijvoorbeeld omdat de te verkopen grond een andere functie krijgt. In het geval groen bijvoorbeeld parkeren wordt, hangt daaraan ook een ander prijskaartje.

#### *Afgewezen verzoeken*

Verzoeken die eerder zijn afgewezen, worden in principe niet opnieuw in behandeling genomen, tenzij de aanvrager vooraf € 270,- administratiekosten betaalt. Mocht er bij nieuwe behandeling sprake zijn van gewijzigde omstandigheden die leiden tot een positief besluit op het verzoek, dan worden deze kosten in mindering gebracht op de koopsom. Volgt er een nieuwe afwijzing, dan is de aanvrager dit bedrag kwijt.

#### *Eerdere besluitvorming*

De beleidsregels van het huidige uitgiftebeleid prevaleren boven het in het verleden gevoerde uitgiftebeleid. Dat wil zeggen dat wanneer een perceel in het verleden verkocht kon worden volgens de toen geldende beleidsregels, het perceel niet voor uitgifte in aanmerking komt wanneer dat volgens het huidige uitgiftebeleid niet (meer) wenselijk of mogelijk is.

### B. Slotbepalingen

#### *Bekendmaking*

De vaststelling van deze nota 'Uitgiftebeleid openbaar groen, Gemeente Zoetermeer 2016' zal officieel worden gepubliceerd. Voorts zal hierover een persbericht verschijnen. Met de vaststelling van deze nota komt het 'Uitgiftebeleid openbaar groen, Gemeente Zoetermeer 2006' te vervallen.