

Beleid Uitgifte Snippergroen November 2023



Inhoudsopgave	
Inleiding	4
1. Uitgangspunt ‘nee, tenzij’	5
2. Uitzonderingssituaties	5
3. Toetsingscriteria	5
3.1 Toekomstige en ruimtelijke ontwikkeling en strategisch grondbezit	5
3.2 Versnippering van het onderhoud van de openbare ruimte en de eigendomssituatie.....	5
3.3 Beperkte rechten op percelen.....	6
3.4 (Hoofd)groenstructuur	6
3.5 Verkeerssituatie.....	6
3.6 Klimaatadaptatie en biodiversiteit	6
3.7 Sociale veiligheid	6
3.8 Nutsvoorzieningen	6
3.9 Civiele situatie	6
4. Meerdere gegadigden	6
5. Verhuur snippergroen	7
6. Prijzen	7
6.1 Verkoopprijs	7
6.2 Verhuurprijs.....	7
7. Overgangsrecht	7
8. Oneigenlijk in gebruik genomen gronden	7
9. Verjaring	8
10. Privaatrechtelijke handhaving.....	8
11. Procedure	8
11.1 Algemene spelregels	8
11.2 Behandeling van een aanvraag	8
12. Planologische procedure snippergroen.....	9
13. Beslissingsbevoegdheid van het college over verkoop	9

Inleiding

In 2014 heeft de raad het Uitgifte­reglement Snippergroen Deventer vastgesteld. Dit reglement was het resultaat van een project om gemeentelijk groen te verkopen en stelde kaders aan de verkoop van openbaar groen. Het project had meerdere doelstellingen:

- bezuinigen op de kosten van het onderhoud van het openbaar groen
- geld genereren door het uitgeven van snippergroen door verkoop of verhuur
- inzicht geven in grondposities, eigenaarschap en beheerverplichtingen

Het proces zou bovendien leiden tot meer eenduidigheid in de uitgifte van openbaar groen. De gemeente zou alle bestaande overeenkomsten opzeggen en vervangen door nieuwe overeenkomsten. Hierbij waren er twee varianten, een koopovereenkomst of een huurovereenkomst. Hierdoor zou rechtsgelijkheid ten aanzien van het gebruik van openbaar groen ontstaan. Uitgangspunt bij de uitvoering van het beleid was dat het project in ieder geval kostenneutraal moest opereren: de opbrengsten dekken de personeelskosten.

Op dit moment zijn er veel signalen dat dit beleid niet meer aansluit bij de hedendaagse wensen en plannen van de gemeente Deventer en haar inwoners. Enkele zaken zijn wezenlijk anders dan een decennium geleden:

- Er wordt anders aangekeken tegen de functie van groen in de openbare ruimte. De waardering van groen (dus ook kleine stukjes) is hoger geworden en heeft een belangrijkere rol gekregen onder andere op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit, wateropvang, tegengaan van hittestress, woonbeleving, etc.
- Klimaatdoelstellingen hebben in het bestuursakkoord een centrale rol gekregen.
- Er is een nog grotere druk gekomen op de openbare ruimte door in- en uitbreiding.
- Er is momenteel geen sprake van bezuinigingen op groenonderhoud.
- Er is een grote vraag naar openbaar groen met het oog op de energietransitie.

Het is daarom gelet op bovenstaande doelen belangrijk dat het beleid wordt aangepast. Bij het actualiseren van het nieuwe uitgiftebeleid wordt een terughoudend uitgangspunt ingenomen. Het uitgangspunt is dat snippergroen niet wordt verkocht danwel verhuurd, tenzij er sprake is van een uitzonderlijke situatie. Welke kaders daarvoor gelden wordt in dit beleid verder uitgewerkt.

Met de vaststelling door de raad van dit beleid genaamd: Uitgiftebeleid Snippergroen vervalt het voorgaande Snippergroen beleid.

1. Uitgangspunt ‘nee, tenzij’

Dit beleid is van toepassing op snippergroen. Onder snippergroen wordt verstaan: alle grond die

1. in eigendom van de gemeente is;
2. openbaar toegankelijk is;
3. direct grenst aan het kadastrale perceel van de aanvrager en
4. (oorspronkelijk) feitelijk is ingericht als een strook openbaar gemeentegroen

De gemeente Deventer is zeer terughoudend in de verkoop danwel verhuur van snippergroen. Het uitgangspunt is: ‘Verkoop, nee tenzij’.

Het uitgangspunt is daarom dat geen snippergroen verkocht of verhuurd wordt, tenzij één van de hieronder beschreven uitzonderingssituaties (paragraaf 2) van toepassing is en voldaan is aan de toetsingscriteria (paragraaf 3).

2. Uitzonderingssituaties

Er zijn situaties denkbaar waarin het toch wenselijk is om snippergroen te verkopen danwel te verhuren. Dit zijn de uitzonderingssituaties. Wanneer een aanvrager een aanvraag tot aankoop of huur van snippergroen doet, wordt eerst getoetst of er sprake is van zo’n uitzonderingssituatie.

De uitzonderingssituaties zijn:

1. Door verkoop danwel verhuur ontstaat een logische kadastrale grens waardoor het beheer van de openbare ruimte eenvoudiger wordt of;
2. het snippergroen ligt nagenoeg of geheel ingesloten tussen andere percelen, waardoor deze lastig bereikbaar is voor onderhoud voor de gemeente.

Als niet voldaan is aan één van deze uitzonderingssituaties wordt het verzoek om verkoop danwel verhuur afgewezen.

3. Toetsingscriteria

Wanneer een stuk snippergroen kan worden aangemerkt als een uitzonderingssituatie zoals opgenomen in paragraaf 2 dan wordt daarna aan de hand van meerdere toetsingscriteria getoetst of het stuk daadwerkelijk in aanmerking komt voor verkoop danwel verhuur. De toetsing moet voorkomen dat de verkoop of verhuur van snippergroen de (toekomstige) kwaliteit van de omgeving zal verstoren. Hieronder staan de criteria waaraan in ieder geval op getoetst wordt. De gemeente is bevoegd om in een specifieke situatie aanvullende criteria aan te voeren waardoor snippergroen, niet verkocht of verhuurd wordt.

Niet tot verkoop danwel verhuur wordt overgegaan als één of meer toetsingscriteria van toepassing zijn op het perceel snippergroen.

3.1 Toekomstige en ruimtelijke ontwikkeling en strategisch grondbezit

Snippergroen wordt niet verkocht, danwel verhuurd wanneer de gemeente verwacht dat zij in verband met toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen belang heeft bij het in eigendom hebben van bepaalde percelen.

3.2 Versnippering van het onderhoud van de openbare ruimte en de eigendomssituatie

Versnippering van onderhoud van de openbare ruimte en van de gemeentelijke eigendomssituatie is ongewenst. Verkoop danwel verhuur mag niet ten koste gaan van het efficiënt beheren en onderhouden van groen. Het eventueel resterende openbaar groen moet een bepaalde minimale breedte en omvang behouden, afhankelijk van de specifieke onderhoudssituatie. Hierbij valt te denken aan het machinaal beheren van stukken openbaar groen.

3.3 Beperkte rechten op percelen

Als de verkoop van een perceel waar andere gevestigde beperkte zakelijke rechten op rusten niet tot gevolg heeft dat een koper of huurder vrijelijk over het perceel kan beschikken, zoals bijvoorbeeld bij een gevestigd recht van overpad, wordt het perceel niet verkocht, danwel verhuurd. Als er sprake is van zakelijke rechten op een perceel wordt het perceel niet verkocht, danwel verhuurd.

3.4 (Hoofd)groenstructuur

Beleidsaspecten met betrekking tot groen in de gemeente Deventer zijn beschreven in onder andere het Groenbeleidsplan. Snippergroen wordt niet verkocht danwel verhuurd als daarmee het behoud van recreatieve waarden van openbaar groen, esthetische groencontouren en de verkeer geleidende functie van groen in gevaar komt. Daarnaast wordt snippergroen niet verkocht op het moment dat er sprake is van de aanwezigheid van bomen op het perceel.

3.5 Verkeerssituatie

Snippergroen wordt niet verkocht, danwel verhuurd indien:

1. dit ten koste gaat van infrastructuur die aangelegd is ten behoeve van voertuigen en/of voetgangers;
2. de ruimte aangewend kan worden voor het realiseren van parkeerplaatsen in situaties waarin er sprake is van hoge parkeerdruk of
3. door verkoop de verkeersveiligheid in gevaar komt of kan komen bijvoorbeeld doordat een andere inrichting zichtbelemmering veroorzaakt danwel kan veroorzaken.

3.6 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Snippergroen wordt niet verkocht danwel verhuurd als aan het stuk een relevante functie kan worden gekoppeld ten aanzien van klimaatadaptatie in een buurt of wijk. Dit is onder andere het geval wanneer het stuk:

1. een bijdrage levert aan het tegengaan van hittestress door:
 - a. de aanwezigheid van bomen of er de potentie is om deze aan te planten of
 - b. in een hitte-gevoelige wijk ligt met een tekort aan groen;
2. een belangrijke rol speelt bij opvang van regenwater of

Daarnaast wordt snippergroen niet verkocht, danwel verhuurd indien het stuk een relevante functie vervult of kan gaan vervullen in het kader van biodiversiteit.

3.7 Sociale veiligheid

Snippergroen wordt niet verkocht danwel verhuurd wanneer geoordeeld wordt dat de veiligheid of het algemene gevoel van veiligheid wordt aangetast. Voorbeelden zijn ongewenste versmalling van straatprofielen of minder verlichtingsmogelijkheden.

3.8 Nutsvoorzieningen

Snippergroen wordt niet verkocht danwel verhuurd als boven of in de bodem voorzieningen als kabels en/of leidingen van nutsbedrijven of de gemeente zijn gelegen, dan wel een gemeentelijke hoofdriool ligt.

3.9 Civiele situatie

Snippergroen wordt niet verkocht danwel verhuurd als verwacht wordt dat de gevolgen hiervan een nadelig effect hebben op de civieltechnische functies (dit zijn onder andere maar niet uitsluitend fietspaden, wegen en bruggen) van naastgelegen constructies en het onderhoud hiervan.

4. Meerdere gegadigden

Wanneer een aanvraag is ontvangen en het perceel snippergroen wel voor verkoop in aanmerking komt, maar zo is gelegen dat dit perceel logischerwijze ook aan andere aangrenzende percelen zou kunnen worden toegevoegd, dan worden de eigenaren van deze overige aangrenzende percelen per brief gevraagd of zij interesse hebben in aankoop van een deel van dit perceel snippergroen. Zij krijgen dan de gelegenheid om een evenredig deel van het perceel te kopen. In het geval één of meerdere eigenaren hiervan afziet dan kan het perceel verdeeld worden tussen de overige gegadigden of in zijn geheel aan één gegadigde worden verkocht. Het perceel wordt alleen in zijn geheel verkocht.

5. Verhuur snippergroen

De gemeente Deventer is terughoudend met het verhuren van snippergroen. Verhuur van snippergroen is enkel mogelijk als op grond van hoofdstuk 2 en 3 het snippergroen voor verkoop in aanmerking komt. Verhuur vindt plaats onder de voorwaarde dat het gebruik van de grond in overeenstemming is en blijft met de huidige publiekrechtelijke bestemming danwel functie. Indien er sprake is van snippergroen dat grenst aan meerdere percelen, zoals aangegeven in paragraaf 4 en wordt het perceel snippergroen verdeelt tussen verschillende eigenaren, dan is verhuur uitgesloten. Dit om te voorkomen dat door opzegging van een of meerdere huurovereenkomsten alsnog ingesloten danwel versnipperde stukken snippergroen ontstaan.

6. Prijzen

6.1 Verkoopprijs

Ieder jaar wordt de verkoopprijs van openbaar groen vastgesteld in de Grondprijzenbrief Deventer. De minimale transactieprijs is in 2023 €1.500 k.k. Dit gelet op de tijd/kosten die de gemeente maakt om de verkoop mogelijk te maken. De grondprijzenbrief bepaalt de verkoopprijs, alsmede de minimale transactieprijs.

6.2 Verhuurprijs

De verhuurprijs bedraagt in 2023 4,5% van de verkoopprijs van de grond. De verhuurprijs is een percentage van de verkoopprijs. De verkoopprijs en het percentage worden jaarlijks vastgesteld in de Grondprijzenbrief Deventer.

7. Overgangsrecht

In het voorgaande beleid was opgenomen dat alle bestaande overeenkomsten aangaande snippergroen zouden worden opgezegd. Dit is niet gebeurd. Hierdoor zijn er nog verschillende soorten overeenkomsten in omloop. Zoals huurovereenkomsten, gebruiksovereenkomsten, adoptieovereenkomsten en Tientjesregelingen (Diepenveen). Om hoeveel overeenkomsten dit gaat is onbekend. Ook zijn onder het voormalig beleid nieuwe huurovereenkomsten gesloten.

Als de inwoner of het bedrijf kan aantonen dat er tussen hem en de gemeente een nog geldende overeenkomst is voor het perceel snippergroen welke gelegen is aan zijn kadastrale grens, dan mag de overeenkomst onder dezelfde voorwaarden worden voortgezet, uitgezonderd een eventuele bepaling over de voortzetting bij overdracht van eigendom danwel huur. Een nieuwe eigenaar of huurder van de woning of het bedrijfspand zal geen gelegenheid krijgen om het snippergroen te huren, tenzij wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in paragraaf 2 en 3.

Mocht de bewoner, danwel het bedrijf een beroep doen op verjaring, dan geldt hetgeen is opgenomen in paragraaf 9.

8. Oneigenlijk in gebruik genomen gronden

Uit een inventarisatie is gebleken dat circa 1950 percelen in de gemeente Deventer (variërend qua grootte) in gebruik zijn genomen zonder dat daarover afspraken zijn gemaakt. Het gaat om percelen groter dan 5 m². Het kan zijn dat er in het verleden wel afspraken zijn gemaakt met de gemeente, maar deze niet meer bij ons bekend zijn. Om duidelijkheid te verkrijgen zal de gemeente de eigenaren van de aangrenzende percelen aanschrijven met het verzoek om aan te tonen dat er in het verleden schriftelijk afspraken zijn gemaakt over het gebruik van het perceel. Als blijkt dat dergelijke afspraken er niet zijn, zal de gemeente beoordelen of de grond voor verkoop danwel verhuur in aanmerking komt op grond van hoofdstuk 2 en 3 van dit beleid. Indien verkoop danwel verhuur niet mogelijk is dan dient het perceel ontruimd te worden. Het perceel dient ook ontruimd te worden als de gebruiker niet wenst mee te werken aan de totstandkoming van een koop- danwel huurovereenkomst, danwel als deze niet wordt gesloten.

9. Verjaring

Het is mogelijk dat de aangeschreven personen vermeld in paragraaf 8 een beroep zullen doen op verjaring. Door verjaring verliest de gemeente het eigendom van de grond en verkrijgt de bewoner het eigendom. Verjaring is opgenomen in het Burgerlijk wetboek. Er zijn twee vormen van verjaring: verkrijgende verjaring (3:99 BW) en bevrijdende verjaring (3:105 BW). Voor verjaring is vereist dat er sprake is van bezit. Diegene die een beroep doet op verjaring moet bewijzen dat er sprake is van bezit gedurende een aaneengesloten periode. Afhankelijk van de soort verjaring en de omstandigheden van het geval kan de gemeente een schadevergoeding vorderen van de nieuwe eigenaar wegens onrechtmatig handelen. De schadevergoeding kan in natura (het terug leveren van de grond) als ook in geld worden gevorderd. Het college zal het beroep op verjaring beoordelen en onderzoeken of het mogelijk is om schadevergoeding te vorderen.

Om te voorkomen dat de gemeente stukken grond waarvan zij eigenaar was door verjaring verliest, is het noodzakelijk om jaarlijks te monitoren of nieuwe percelen oneigenlijk in gebruik zijn genomen. Als van nieuwe stukken oneigenlijk gebruik sprake is, zal de gemeente de stappen zoals in paragraaf 7 tot en met 10 doorlopen.

10. Privaatrechtelijke handhaving

Wanneer de oneigenlijk in gebruik genomen grond niet voor verkoop of verhuur in aanmerking komt, danwel de gebruiker hier niet aan wenst mee te werken, moet het oneigenlijk gebruik van de grond stoppen. De gebruiker zal worden verzocht om het perceel openbaar groen binnen drie maanden te ontruimen. Mocht hier niet aan worden voldaan dan zal via tussenkomst van de rechter het eigendom worden opgeëist.

11. Procedure

11.1 Algemene spelregels

Bij de behandeling van aanvragen voor de koop of huur van snippergroen moet de gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent onder andere dat zij zorgvuldigheid moet betrachten en willekeur moet voorkomen. Daarnaast gelden de algemene wettelijke regels voor de aan- en verkoop en het gebruik van onroerende zaken. Bij het aangaan van een koop- of huurovereenkomst worden deze regels verder ingevuld en/of kan hiervan afgeweken worden voor zover de wet dit toestaat. Instemming en ondertekening van zowel de koper als verkoper (of van zowel de huurder als de verhuurder) is noodzakelijk voor het geldig zijn van een koop- of huurovereenkomst. Aan de ene kant kunnen personen die een aanvraag hebben ingediend niet worden verplicht om grond aan te kopen of te huren van de gemeente. Aan de andere kant kan de gemeente niet worden verplicht om een koop- of huurovereenkomst aan te gaan.

11.2 Behandeling van een aanvraag

1. Een aanvraag om een perceel openbaar snippergroen aan te kopen of te huren moet digitaal worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders ([Snippergroen | Deventer.nl](https://www.snippergroen.deventer.nl)).
2. De aanvraag wordt getoetst op grond van de hierboven geschreven definities, voorwaarden en criteria. Dit gebeurt in een commissie waarin beheerders van verschillende disciplines zitting hebben (o.a. groen, klimaat, verkeer). Als het wenselijk is wordt er door een ambtenaar overlegd met de aanvrager over de mogelijk aan te kopen of te huren grond, bijvoorbeeld over de exacte begrenzing en de verkoop- of verhuurvoorwaarden.
3. Als uit de ambtelijke toets blijkt dat het perceel snippergroen verkocht danwel verhuurd kan worden zal de gemeente het voornemen tot uitgifte van dit perceel publiceren op haar website. Op deze wijze is het voor een ieder duidelijk dat de gemeente grond gaat uitgeven. Een partij die van mening is ook recht te hebben op die grond kan dat aan de gemeente kenbaar maken. Op welke wijze en binnen welke termijn dit moet gebeuren staat vermeld op de website. Als er een of meerdere reacties zijn ontvangen zullen deze inhoudelijk worden beoordeeld. Afhankelijk van de uitkomst zal wel of geen aanbod aan de aanvrager worden gedaan.
4. Als binnen de gestelde termijn geen reacties zijn ontvangen zal de gemeente aan de aanvrager een koop- of huurovereenkomst aanbieden. De aanvrager is niet verplicht om akkoord te gaan met de

overeenkomst. Ondertekening betekent wel dat aanvrager met de inhoud van de overeenkomst akkoord gaat en dat deze bindend wordt voor de partij die getekend heeft.

5. Nadat de aanvrager de koop- of huurovereenkomst heeft ondertekend wordt de overeenkomst ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd, al dan niet gemandateerd, en bij een besluit tot verkoop danwel verhuur door of namens de gemeente ondertekend. De koop- of huurovereenkomst is nu een feit. De getekende koopovereenkomst danwel huurovereenkomst wordt aan de koper danwel huurder toegezonden.
6. De koper kan vervolgens een afspraak maken met de notaris voor de juridische overdracht van de grond. De notaris zorgt dat in het Kadaster de gekochte grond op de naam van koper komt te staan. Betaling van de koopprijs en de kosten koper gebeurt bij de notaris. Als de overdracht heeft plaatsgevonden is de aanvrager eigenaar van de grond geworden.
7. Bij huur wordt de ingangsdatum van de huur, de wijze van betaling en huurvoorwaarden in de huurovereenkomst opgenomen. Bij het huren van grond hoeft huurder niet naar de notaris.

Bovenstaande is van toepassing op één op één verkoop danwel verhuur. Bij een perceel snippergroen wat verdeeld wordt tussen meerdere omwonenden kunnen bovenstaande stappen afwijken. Als na de ambtelijke toets blijkt dat het perceel snippergroen verkocht kan worden, zal met de omwonenden overleg plaats vinden over de verdeling van het perceel. Indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over een eventuele verdeling, dan kan de gemeente besluiten om niet over te gaan tot verkoop. Als duidelijk is wie welk gedeelte van het snippergroen koopt, zal het voornemen tot uitgifte worden gepubliceerd op de gemeente website, waarna per koper de stappen 4 tot en met 6 zullen worden doorlopen.

12. Planologische procedure snippergroen

Op het moment dat de uitgifte van een 'snippergroen' perceel privaatrechtelijk is afgehandeld kan het zijn dat het gebruik van het betreffende 'snippergroen' perceel nog publiekrechtelijk (planologisch) gewijzigd dient te worden voordat het als tuin bij de woning kan worden betrokken.

De eerste stap is om uit te zoeken welke regels er gelden in het omgevingsplan voor het betreffende 'snippergroen' perceel. In het omgevingsplan staan regels over activiteiten en onder welke voorwaarden deze op een locatie toegestaan zijn. Over het algemeen is de gebruiksactiviteit 'wonen' op basis van het omgevingsplan niet toegestaan op een uitgeven 'snippergroen' perceel. Dit betekent dat er een planologische procedure moet worden doorlopen voordat het is toegestaan het perceel te gebruiken als tuin en dusdanig is in te richten.

Kopers of huurders die een perceel 'snippergroen' hebben gekocht of gehuurd kunnen een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA vergunning) aanvragen om het perceel in afwijking van het omgevingsplan te gebruiken voor de gebruiksactiviteit 'wonen'. Met dezelfde BOPA-aanvraag kan een eventuele schutting of bijgebouw worden vergund. Binnen de BOPA-vergunning is het overigens ook mogelijk om de BOPA te splitsen in enerzijds het toestaan van de gebruiksactiviteit 'wonen' en anderzijds het 'bouwplan' voor bijvoorbeeld een bijgebouw. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Alle kosten die gemoeid zijn met het doorlopen van bovengenoemde procedure zijn voor rekening van de koper danwel huurder.

13. Beslissingsbevoegdheid van het college over verkoop

Het besluit om een perceel grond, in dit geval snippergroen, te verkopen of te verhuren op grond van artikel 160 lid 1, sub d van de Gemeentewet is een bevoegdheid van het college. 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 snippergroen ambtelijk kunnen worden afgedaan. Het afwijzen van verzoeken valt daar ook onder.

De raad heeft met dit Beleid Uitgifte Snippergroen de beleidskaders vastgesteld waarbinnen openbaar snippergroen mag worden verkocht of verhuurd. Ook heeft zij de kaders gesteld hoe met oneigenlijk grondgebruik wordt omgegaan.

