



# Snippergroenbeleid

---

Gemeente Montfoort

April 2024



# Inhoudsopgave

1	Historie .....	1
2	Aanleiding .....	1
3	Uitgangspunten .....	2
4	Kabels & Leidingen en objecten .....	3
5	Snippergroenkaart.....	4
6	Procedure aankoop snippergroen .....	5
7.	Voorwaarden bij verkoop .....	6
6.	Prijsbeleid.....	6
7.	Bouwmogelijkheden .....	7
8.	Hardheidsclausule.....	7

---

# 1 Historie

In het onderstaande een overzicht van de ontwikkeling van het snippergroenbeleid in de gemeente Montfoort:

2001: Eerste vaststelling instrumentarium voor de verkoop van groenstroken, inclusief de snippergroenkaarten.

2003: Evaluatie Snippergroenbeleid.

2011: Voorbereidingsbesluit actualisatie snippergroenbeleid en -kaarten;

2012: 1<sup>e</sup> actualisatie Snippergroenbeleid en -kaarten, vastgesteld en ingaande op 25 juni 2012.

2016: Dec 2016 collegevoorstel / c.q. notitie ingebracht, betreffende Beleid 'Zelfbeheer openbaar groen en verkoop snippergroen en illegaal ingebruikname gemeenteground'. Het instrument 'Zelfbeheer openbaar groen' is aangenomen. De aanpak van illegaal in gebruik genomen gemeentegrounden is afgewezen.

2017: Instelling instrument Zelfbeheer, 24 okt. 2017.

2022: 2<sup>e</sup> actualisatie snippergroenbeleid en – kaarten

# 2 Aanleiding

In 2020 heeft het college de organisatie gevraagd om de huidige verouderde snippergroenkaart(en) en gelijktijdig het snippergroenbeleid te actualiseren en/of te digitaliseren.

In het bestaande snippergroenbeleid bleek onder andere de omschrijving van de bouw mogelijkheden op het verkochte en de 'procedure van verkoop' verouderd. Een hardheidsclausule, om op basis van redelijkheid en billijkheid af te wijken van het snippergroenbeleid, de koppeling van de verkoopprijs snippergroen met de jaarlijkse grondprijnsbrief en het groenstructuurplan ontbrak.

Het bestaande snippergroenbeleid is naar aanleiding van het bovenstaande geactualiseerd. De stroken snippergroen in de gemeente zijn opnieuw geïnventariseerd en vastgelegd in een digitale kaart.

Dit document behoort bij het collegevoorstel 'Actualisatie snippergroenbeleid, zaaknummer 51283. Tot dit document behoort ook de digitale Snippergroenkaart, <https://kaartserver.nl/montfoort/snippergroen/>.

## 3 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten gelden in de aanwijzing tot snippergroen:

- *Het perceel heeft een oppervlakte van 125 m<sup>2</sup> of kleiner.*

- *Alleen toekomstige bestemming Wonen of Tuin:*

Het perceel is beschikbaar als het de bestemming Groen, Verkeer \*, Wonen of Tuin heeft en wordt toegevoegd aan de bestaande tuin. In de herziening van het omgevingsplan (voorheen bestemmingplan) wordt de bestemming Groen of Verkeer omgezet in de bestemming Wonen of Tuin.

\* Bestemming verkeer. Veelal zijn de randstrookjes (< 10 m<sup>2</sup>) in de wijk Rapijnen reeds in gebruik als tuin of groen ingericht. Verkoop schaadt niet de openbare toegankelijkheid van de wijkontsluitingsweg.

- *Geen onderdeel van hoofd- en nevgroenstructuren:*

Verkoop van een perceel mag de hoofd- en wijk groenstructuren, zoals vastgelegd in het groenstructuurplan (2019), niet aantasten. Het groenstructuurplan is in 2021 opgenomen in de omgevingsvisie.

- *Geen toekomstige (bouw)plannen:*

Voor het perceel zijn geen toekomstige (bouw)plannen voorzien.

- *Alleen aaneengesloten uitgifte:*

Indien een perceel aansluit op meerdere woonpercelen, is dit slechts uitgeefbaar, indien het perceel aan alle aansluitende woonpercelen tegelijkertijd verkocht kan worden. Uitzonderd zijn de situaties, waarbij in het verleden al delen van dit perceel zijn verkocht.

- *Geen versnippering:*

Versnippering van het gemeentelijk onderhoud en van de eigendomssituatie is ongewenst en dient te worden voorkomen. Verspringing van erfgrenzen dient ook te worden voorkomen. In principe worden alleen gehele percelen aangewezen als snippergroen, geen delen daarvan. Uitgangspunt zijn duidelijke en rechte grenzen.

Verkoop snippergroen geschiedt alleen aan de eigenaar (bij uitzondering verhuur aan huurder) van het aangrenzende perceel.

- *Geen achterpaden*

Achterpaden zijn geen onderdeel van het snippergroen en worden niet aangewezen als snippergroen.

- *Geen snippergroen als dit leidt tot een onveilige verkeerssituaties.*

Geen aanwijzing van snippergroen als het gevolg is een onoverzichtelijke verkeerssituatie door te korte zichtlijnen.

- *Geen verhuur/geen bruikleen*

Snippergroen wordt in principe alleen verkocht; niet verhuurd of in bruikleen gegeven. Verhuur van percelen zorgt voor een ongewenste administratieve last voor de gemeente.

Aansluitend op het grond(prijs)beleid is alleen onder bijzondere omstandigheden verhuur mogelijk, voorbeeld indien het aangrenzende woonperceel een huurperceel is.

- *Geen beeldbepalende gemeentelijke boom.*

Indien op een perceel een voor de wijk beeldbepalende boom staat komt het perceel niet in aanmerking om aangewezen te worden als snippergroen.

- *Geen rioolleiding:*

Percelen met een hoofd(druk)riool, niet zijnde een dienstleiding, worden niet verkocht. Een riool dient altijd toegankelijk te zijn bij calamiteiten en onderhoud.

De riolering in de wijk Rapijnen en in de Mastwijkerdijk is hiervan uitgezonderd. Veel gemeentelijke percelen zijn hier in gebruik met in het perceel een gemeentelijk riool. Het riool hier is van beperkte afmeting en van kunststof. In het modelkoopcontract is een clause opgenomen dat de gemeente het recht behoudt om het riool te benaderen. De herstelkosten zijn voor de (nieuwe) eigenaar.

## 4 Kabels & Leidingen en objecten.

De aanwezigheid van kabels- en leidingen of bovengrondse objecten is niet voor ieder afzonderlijk snippergroen perceel beoordeeld, alvorens het perceel op de snippergroenkaart is opgenomen. Bij interesse voor aankoop wordt de aangewezen strook snippergroen aanvullend beoordeeld op aanwezigheid van kabels en leidingen en objecten.

a. Kabels en leidingen niet zijnde riool.

Aanwezigheid van kabels en leidingen zijn in principe geen belemmering voor verkoop.

Voor aankoop worden altijd de liggingsgegevens van de kabel(s) en leidingen aangevraagd. Bij aanwezigheid van kabels van kabel(s) en leidingen wordt advies ingewonnen bij de betreffende eigenaar, veelal een nuts- of een telecombedrijf. Het advies van de eigenaar(nuts- / telecombedrijf) betreffende de wenselijkheid tot verkoop wordt in principe altijd opgevolgd. Veelal wordt bij akkoord tot verkoop een zakelijk recht gevestigd. In sommige situaties wordt niet verkocht, bijvoorbeeld bij aanwezigheid van een afsluiter, een brandkraan of een belangrijke kabel/leiding (10kV). Het vestigen van een zakelijk recht komt voor rekening van de koper.

b. Brievenbus, lantaarnpaal, straatnaambord e.d.

Percelen waarop een brievenbus, lantaarnpaal en/of straatnaambord e.d. aanwezig is kunnen worden verkocht, mits deze te allen tijde toegankelijk en/of zichtbaar blijven, vanaf de openbare weg. Omwille van de toegankelijkheid en/of zichtbaarheid moeten deze soms worden verplaatst. De beoordeling of verplaatsing noodzakelijk is is aan de verkoper. De kosten voor verplaatsing zijn voor rekening van de koper.

## 5 Snippergroenkaart

De huidige snippergroenkaarten zijn opgesteld met behulp van Autocad. Hiervan zijn pdf- kaarten gemaakt. Deze kaarten zijn verouderd, onduidelijk en met de hand zijn correcties op de kaarten gemaakt. Deze pdf-kaarten hebben als basis gediend voor de huidige nieuwe snippergroenkaart.

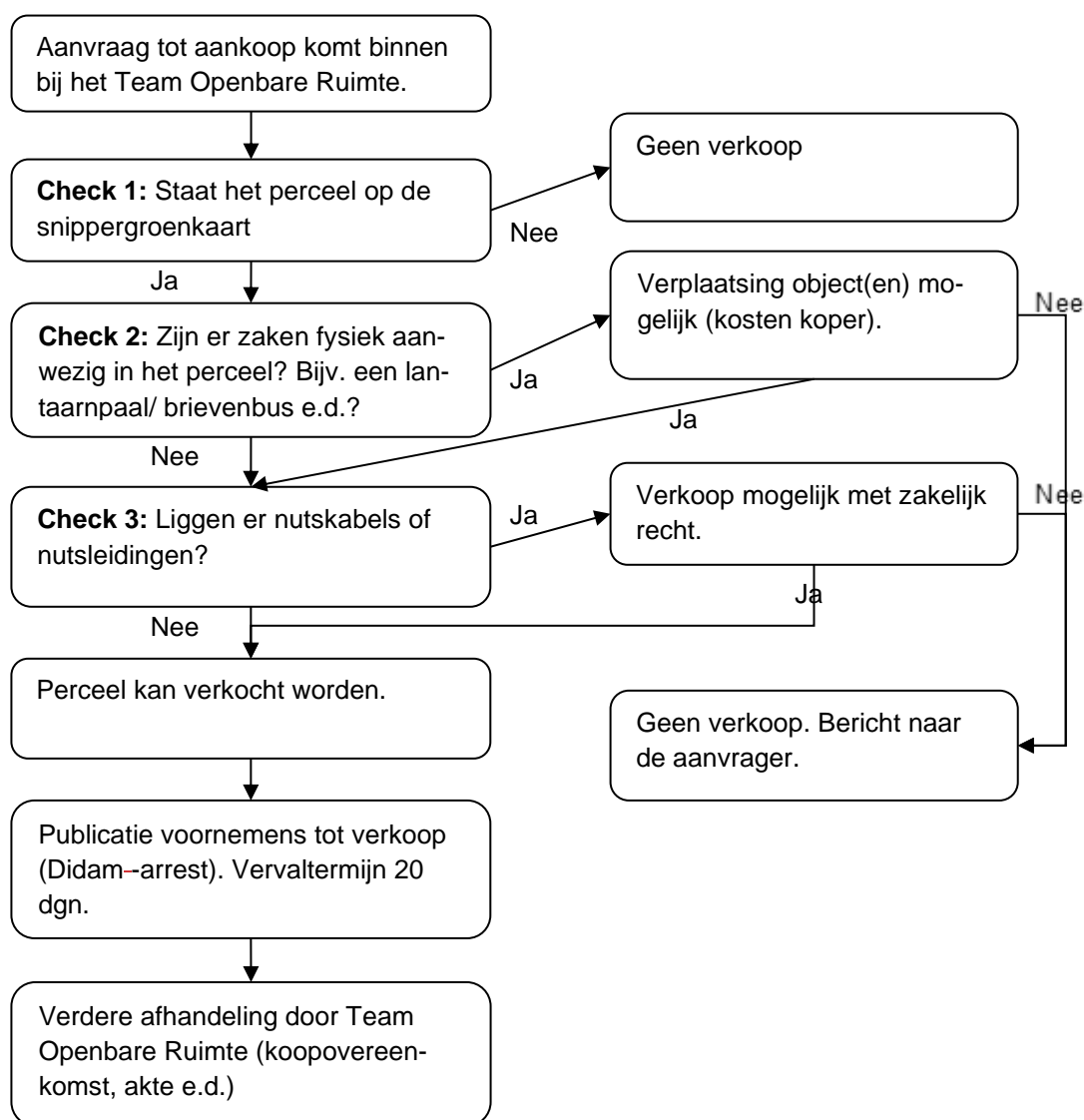
Met de actualisatie van de huidige snippergroenkaarten zijn deze volledig gedigitaliseerd en opgenomen in Kaartserver, het gemeentelijk digitaal beheersysteem voor de openbare ruimte. In het beheersysteem zijn de snippergroenlocaties gemarkeerd met een kleur. De snippergroenkaart is digitaal beschikbaar op <https://kaartserver.nl/montfoort/snipper-groen/>

Op de kaart zijn alle gemeentelijke stroken aangegeven kleiner of gelijk aan 125 m2 en die in aanmerking komen voor verkoop.

Percelen die vooralsnog niet in aanmerking komen voor verkoop, percelen die groter zijn dan 125 m2 en percelen met een huur- of pachtovereenkomst zijn ook geïnventariseerd en zichtbaar in Kaartserver.

## 6 Procedure aankoop snippergroen

In onderstaand schema is weergegeven op welke wijze het aankoopverzoek wordt getoetst en afgehandeld.



## 7. Voorwaarden bij verkoop

Als een perceel op de snippergroenkaart is aangegeven, gelden daarnaast nog de volgende voorwaarden:

- Het perceel wordt verkocht in de feitelijke staat. Bomen (= geen beeldbepalende boom) worden bijvoorbeeld niet verwijderd door de gemeente. Het eigendom van de boom gaat over naar de nieuwe eigenaar.
- Alle kosten verbonden aan de verkoop komen voor rekening van de koper.
- Snippergroen wordt alleen verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende perceel.
- Onder- overmaat worden niet (achteraf) verrekend.
- Als het verkochte aan gemeentelijk water grenst, wordt indien mogelijk een deel van het water mee verkocht. Indien sprake is van een gemeentelijke beschoeiing wordt de koper eigenaar van de beschoeiing. Voor het water wordt echter geen (grond)prijs berekend.

## 6. Prijsbeleid

In de nota Grondprijsbeleid 2024 is een prijs voor het snippergroen vastgesteld van € 200,00 per m<sup>2</sup>. De verkoopprijs volgt de jaarlijkse grondprijsbrief. De verkoopprijs is niet onderhandelbaar.



## 7. Bouwmogelijkheden

Percelen die verkocht worden behouden dezelfde bestemming tot de eerstvolgende omgevingsplanwijziging. Veelal hebben de verkochte percelen de bestemming Groen of Verkeer naast de bestemming Tuin of Wonen. Percelen met de bestemming 'Groen' (=openbaar groen) of 'Verkeer is het gebruik als (sier)tuin toegestaan tot aan het moment van bestemmingswijziging, volgens de regels in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).

Vanaf 1 januari 2024 heeft Montfoort één tijdelijk omgevingsplan en wordt niet meer gewerkt met nieuwe bestemmingsplannen. In het omgevingsplan komen meerdere regels samen. Voor meer informatie, wordt verwezen naar <https://www.montfoort.nl/Alle onderwerpen/Bouwen en verbouwen/Omgevingsplan of bestemmingsplan>.

Indien de koper of diens rechtsopvolger(s) voornemens is/zijn tot het oprichten van een bouwwerk (= een constructie die direct of indirect met de grond verbonden is) op het aangekochte deel is dit alleen mogelijk als het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) dat (met of zonder vergunning) toestaat. Voor vragen hierover dient de koper of diens rechtsopvolger(s) zich wenden tot het team Bouwen en Ruimte van de gemeente.

In situaties dat de bestemming voortijdig moet worden aangepast dient de koper of diens rechtsopvolger zich eveneens te wenden tot het team Bouwen en Ruimte. De kosten voor deze wijziging zijn voor rekening van de koper dan wel diens rechtsopvolger(s).

## 8. Hardheidsclausule

Het college kan het bepaalde in paragraaf 3 (Uitgangspunten snippergroen) buiten toepassing laten of daarvan afwijken indien het belang van de aanvrager tot aankoop of anderszins van een gemeentelijke strook grond en het niet instemmen tot verkoop of anderszins zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.