

Nota uitgifte openbare ruimte 2019

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



INHOUD

1.	Inleiding	4
2.	Uitgiftebeleid snippergroen	5
2.1	Definitie openbare ruimte en uitgeefbaar snippergroen	5
2.2	Uitgangspunten	6
2.3	Wenselijkheid van uitgifte	6
2.4	Overkoepelende visies over (openbaar) groen	6
2.5	Wettelijk kader	6
2.6	Mandaat en volmacht	7
3.	Procedure uitgifte groenstroken	8
3.1	Aanvraag	8
3.2	Reeds afgewezen aanvragen	8
3.3	Procedure	8
4.	Toetsingskader	9
4.1	Beeldbepalend groen	9
4.2	Gebruiksgroen	9
4.3	Verkeersgroen	10
4.4	Onderhoud groen	10
4.5	Bloksgewijze uitgifte	11
4.6	Openbare verlichting	11
4.7	Kabels en leidingen nutsbedrijven	11
4.8	Gemeentelijk rioolstelsel	12
4.9	Archeologie en milieu	13
4.10	Toekomstige ontwikkeling	13
5.	Verkoop van grond	14
5.1	Algemeen	14
5.2	Bestemming	15
5.3	Erfafscheidingen bij verkoop	15
5.4	Verjaring	15
5.5	Algemene voorwaarden voor de verkoop van groenstroken	16
6.	Verkoop van water	17
7.	Verhuur van grond	18
7.1	Algemeen	18
7.2	Algemene voorwaarden voor de verhuur van groenstroken	19
8.	Verhuur van water	20
8.1	Algemeen	20
8.2	Algemene voorwaarden	20
8.3	Huurprijs water	20
9.	Adoptie openbaar groen	21
9.1	Algemeen	21
9.2	Adoptiegroen bewoners	21
9.3	Adoptiegroen overig	22
9.4	Toetsingskader en procedure	23
9.5	Afspraken bij adoptiegroen bewoners	24

9.6	Afspraken en algemene voorwaarden bij adoptiegroen overig.....	24
9.7	Huurprijs adoptiegroen bewoners	24
9.8	Huurprijs adoptiegroen overig	24
10.	Volkstuinen	25
10.1	Algemeen	25
10.2	Definitie volkstuin	25
10.3	Volkstuinen gemeentelijk eigendom	25
10.4	Volkstuinen particulier bezit	25
10.5	Voorwaarden voor huur volkstuincomplex	25
10.6	Voorwaarden voor huur individuele volkstuin	26
10.7	Schouw volkstuinen	27
10.8	Verwaarlozing volkstuin.....	27
10.9	Opzegging	27
10.10	Procedure tot uitgifte	27
10.11	Huurovereenkomst	28
10.12	Huurprijs volkstuin.....	28
10.13	Buurtmoestuinen	28
11.	Ingebruikgeving	29
12.	Grondprijzen	30
12.1	Koopprijs.....	30
12.2	Taxatie.....	31
12.3	Huurprijs	31

1. Inleiding

In deze nota wordt beschreven hoe de gemeente Bodegraven-Reeuwijk om gaat met het uitgeven van snippergroen en water, met het uitgeven van zogenaamd adoptiegroen en met het verhuren van volkstuinen.

Het beleid is in de afgelopen jaren tot stand gebracht. Na de fusie van de voormalige gemeenten Bodegraven en Reeuwijk tot de huidige gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2011, is het beleid over snippergroen van de beide voormalige gemeenten geharmoniseerd. Later is beleid geformuleerd over adoptiegroen. Als laatste is toegevoegd het hoofdstuk over de volkstuinen. Hiermee is de nota compleet. Deze nota treedt in werking op 1 januari 2019 en vervangt de nota uit 2013, zoals die nadien is gewijzigd.

2. Uitgiftebeleid snippergroen

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk streeft er naar een prettige woongemeente te zijn voor haar inwoners. Openbaar groen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en uitstraling van de gemeente en bepaalt daarmee ook het woongenot van de burger. Om hieraan uitdrukking te geven speelt bij de ontwikkeling van woongebieden de aanwezigheid van openbaar groen een belangrijke rol.

Snippergroen ontstaat meestal als gevolg van in het verleden uitgevoerde projecten en veranderende inzichten en/of herinrichtingen van openbaar gebied. De gemeente voert daarom het beleid om bij nieuwe bestemmingsplannen en (her)inrichtingen van woonwijken zoveel mogelijk snippergroen te voorkomen.

Als een perceel openbaar groen aan particulier eigendom grenst, is er druk vanuit de burgers om delen van dit openbaar groen te willen kopen of in gebruik te nemen. Voorwaarde is dat door het uitgeven van snippergroen de groenstructuur en de belevings- en gebruikswaarde van de omgeving niet wordt aangetast.

2.1 Definitie openbare ruimte en uitgeefbaar snippergroen

Definitie Openbare Ruimte:

Onder openbare ruimte wordt verstaan het gebied, eigendom van de gemeente dat kan bestaan uit gras- en groenstroken alsmede de eventueel daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen, verhardingen alsmede het eventueel (aangrenzende) water.

Definitie Uitgeefbaar snippergroen:

Uitgeefbaar snippergroen is een gedeelte van de openbare ruimte dat geen openbare functie heeft. Dat wil zeggen dat het perceel grond geen beeldbepalend groen, gebruiksgroen of verkeersgroen is.

Hieronder volgt een nadere uitwerking van de in de definitie van snippergroen geformuleerde termen.

a. Beeldbepalend groen

Sfeerversterkend c.q. structuurversterkend groen en groen met een afschermende functie.

b. Gebruiksgroen

Groen op en rondom sportvelden, groen op en rondom speelterreintjes en trapveldjes en groen met overige recreatie gebruik zoals vijver, park etc.

c. Verkeersgroen

Groen gelegen aan ontsluitings- en erftoegangswegen en aan langzaam verkeersroutes.

Het begrip snippergroen heeft uiteraard vooral betrekking op onverharde grond. De

definitie spreekt echter bewust van openbare ruimte. Verhard gebied, zoals bijvoorbeeld een gedeelte van een trottoir, kan daarom ook als snippergroen worden aangeduid. Hoewel verharde grond vaker dan onverharde grond een openbare functie zal hebben, dienen ook aanvragen die betrekking hebben op verhard gebied aan de hand van deze nota te worden beoordeeld.

2.2 Uitgangspunten

De uitgangspunten bij uitgifte van snippergroen zijn:

- a. het perceel wordt in beginsel verkocht;
- b. het perceel wordt verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende perceel;
- c. het perceel dient in principe als siertuin te worden ingericht.

Een strook snippergroen wordt in beginsel in zijn geheel verkocht. Alleen als gedeeltelijke verkoop in het belang is van de gemeente, kan hiertoe worden overgegaan. In situaties waar verkoop niet mogelijk of gewenst is, kan tot verhuur worden overgegaan.

2.3 Wenselijkheid van uitgifte

Bij de beoordeling van een aanvraag tot gronduitgifte maakt de gemeente een afweging tussen het individuele belang van de aanvrager en het algemeen belang. De uitgifte van een perceel grond aan de ene eigenaar en daarmee het vergroten van zijn woongenot, mag niet ten koste gaan van het woongenot van andere bewoners. Er kunnen bij de uitgifte nadere voorwaarden worden gesteld omtrent de inrichting van het perceel. Wanneer uitgifte kan leiden tot het plaatsen van ongewenste bouwwerken of ingesloten eigendommen zal niet tot uitgifte van het perceel worden overgegaan.

2.4 Overkoepelende visies over (openbaar) groen

De visies die van toepassing zijn op de uitgifte van het openbaar groen voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn vastgelegd in het:

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zegt iets over het gebruik, de opstallen en de bouwmogelijkheden van de grond. Het (openbaar) groen heeft een eigen bestemming in de bestemmingsplannen.

Onderhoudsplan Leefomgeving 2018 - 2021

In dit onderhoudsplan wordt vanuit een samenhangende visie de groenstructuur duurzaam gewaarborgd. De plaats en betekenis van het openbaar groen is in dit plan als integraal onderdeel van de open ruimte structuur vastgelegd.

2.5 Wettelijk kader

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd besluiten over de verkoop en verhuur van grond en water 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. Het college van burgemeester en wethouders kan in voorkomende gevallen afwijken van het gestelde in deze nota.



2.6 Mandaat en volmacht

De bevoegdheid om besluiten te nemen over de uitgifte van snippergroen en water, adoptiegroen en volkstuinen is gemandateerd aan de resultaatverantwoordelijke medewerkers van de gemeente. Dit mandaat betreft zowel de uitgifte, als het afwijzen van aanvragen. Het mandaat geldt ook voor de besluitvorming bij overdracht van snippergroen en water als gevolg van een beroep op verjaring.

Voor het ondertekenen van de overeenkomsten die voortvloeien uit de uitgifte van grond heeft de burgemeester volmacht gegeven aan de verantwoordelijke portefeuillehouder.

3. Procedure uitgifte groenstroken

3.1 Aanvraag

Een aanvraag tot koop of huur van snippergroen wordt schriftelijk of per email ingediend.

De aanvraag omvat:

- naam en adres van de aanvrager;
- datum van de aanvraag;
- een korte omschrijving van de plannen voor het beoogde stukje grond;
- een (kadastrale) situatietekening waarop het perceel staat aangegeven.

3.2 Reeds afgewezen aanvragen

Reeds eerder afgewezen aanvragen worden alleen opnieuw in behandeling genomen als er een aantoonbare wijziging van feiten en omstandigheden heeft voorgedaan. Is hiervan geen sprake dan wordt de aanvrager hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld onder verwijzing naar de reeds eerder afgewezen aanvraag.

3.3 Procedure

De procedure omvat onder andere de volgende stappen:

- nagaan of er al eerder een aanvraag is gedaan;
- toetsen aan de uitgangspunten van het beleid en de vastgestelde criteria;
- opstellen van een advies;
- opstellen van een overeenkomst.

4. Toetsingskader

De rol van groen in de omgeving wordt vaak onderschat. Goed ingerichte en onderhouden groenstroken dragen in hoge mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De aanwezigheid van groenstroken heeft effect op onder andere de luchtvochtigheid en de temperatuur. Tevens kan hoog opgaand groen dienen als wind-, zonne- of geluidsscherm. Om deze rol van groen te kunnen waarborgen is voor de uitgifte een toetsingskader nodig. Dit toetsingskader is in de hieronder vermelde criteria nader uitgewerkt. Hieraan zal een aanvraag worden getoetst om te kunnen beoordelen of er grond kan worden uitgegeven. Er is geen sprake van een recht op uitgifte van de grond.

4.1 Beeldbepalend groen

Beeldbepalend of structureel groen behoort tot de basis van de groenvoorziening in een wijk. Dit wordt met name gevormd door beplantingen langs de openbare weg en watergangen, rondom gebouwen, parken, pleinen en speelplaatsen. Dit openbaar groen ondersteunt en versterkt onder andere de stedenbouwkundige opzet van een wijk. Groenstroken die deze functie vervullen komen niet voor uitgifte in aanmerking.

4.2 Gebruiksgroen

Bufferfunctie

Het aanzien van woonwijken en de beleving van de woonomgeving wordt in hoge mate bepaald door de ligging en de aard van de daarin aanwezige groenvoorzieningen. Zo kan een groenstrook een afschermende functie hebben voor bijvoorbeeld trafohuisjes, parkeerplaatsen, wegen, fietspaden, voetpaden, speelplaatsen en (rommelige) tuinen. Tevens kan een juiste inrichting van een groenstrook in bepaalde gevallen geluidshinder voorkomen. Als een groenstrook een zodanige functie heeft wordt dit de "bufferfunctie" van het openbare groen genoemd. Het wegvallen van deze buffers zou een kwaliteitsverlies van de woonwijken tot gevolg hebben waarbij ongewenste en sociaal onveilige situaties kunnen ontstaan. Groenstroken die deze "bufferfunctie" vervullen komen niet voor uitgifte in aanmerking, tenzij na uitgifte een voldoende brede buffer behouden blijft. Dit dient per situatie te worden beoordeeld.

Veiligheid speelplaatsen of buurtpark

Groenstroken die als een buffer liggen tussen een speelplek/buurtpark en particuliere woningen/tuinen komen niet voor uitgifte in aanmerking. Deze groenstroken worden onderhouden door de gemeente, maar zien er, bijvoorbeeld doordat kinderen er in spelen, vaak minder verzorgd uit dan particuliere eigendommen.

Sociaal onveilige situaties

Voor de leefbaarheid van de woonomgeving is een veilig gevoel van de bewoners van groot belang. Vooral in de avond en nacht maar ook in de donkere periodes van het jaar, kunnen onoverzichtelijke situaties leiden tot een onveilig gevoel. Onoverzichtelijke en sociaal ongewenste situaties zijn in ieder geval:

- hoge particuliere schuttingen langs voet- en fietspaden;
- hoge beplanting langs openbare gebieden;
- donkere plaatsen door hoog groen rondom een lichtmast groeit;

- donkere plaatsen door slechte verlichting;
- donkere paden door het ontbreken van verlichting.

Overige situaties zullen afzonderlijk worden beoordeeld. Als door de uitgifte van grond situaties ontstaan waar de sociale veiligheid niet meer kan worden gegarandeerd dan wordt deze grond niet uitgegeven.

4.3 Verkeersgroen

De uitgifte van grond mag onder geen beding leiden tot onveilige verkeerssituaties. Het al dan niet aanwezig zijn van groenstroken en groenvoorzieningen maakt een wezenlijk onderdeel uit van de verkeersveiligheid. Ook hier heeft een groenstrook een bufferfunctie met als doel het zo optimaal mogelijk beveiligen en afschermen van wegen van woonwijken. Groenvoorzieningen dienen goed bereikbaar te zijn en te blijven voor alle gebruikersgroepen door bereikbare paden en door het vermijden van grote niveauverschillen. De verkeerssituatie wordt beoordeeld op de volgende onderdelen:

Verkeersveiligheid

Groenstroken kunnen dienen als bufferstrook tussen achtertuinen die (te) dicht grenzen aan een drukke verkeersroute. In geval van verkoop kunnen achteruitgangen ontstaan langs een drukke route, waarvan onder andere een gevolg is dat spelende kinderen direct de weg op kunnen lopen. Het opnemen van voorwaarden in een overeenkomst of toezeggingen van huidige bewoners bieden onvoldoende garantie om dit te voorkomen. Het is daarom niet gewenst dit soort stroken uit te geven.

Belang verkeersfunctie

De groenstrook kan liggen langs een openbare weg of fietsroute. De verkeersfunctie van de route kan van zodanig belang zijn, dat het gewenst is de groenstrook (buffer) te behouden voor mogelijk toekomstige herinrichting van straatprofielen en wegconstructies of voor het verleggen of aanleggen van kabels en leidingen.

Uitzicht

Om het zicht voor verkeersdeelnemers van voetgangers tot automobilist te kunnen garanderen en om overige verkeersonveilige situaties te voorkomen is het uitgeven van verkeersgroen vaak niet gewenst.

Visuele afscherming

De uit te geven groenstrook kan onderdeel uitmaken van een buffergroenstrook die zorgt voor een visuele afscherming van een woongebied. Het is dan van belang is dat deze afscherming in stand blijft.

4.4 Onderhoud groen

Bij uitgifte van een perceel mag er door versnippering geen restgroen ontstaan. De grootte van het resterende perceel is hierbij van belang. De hierop aanwezige beplanting moet zich in zijn natuurlijke vorm kunnen ontwikkelen. Het onderhoud van het resterende perceel mag in geen geval bemoeilijkt, te arbeidsintensief of te duur worden.

4.5 Bloksgewijze uitgifte

Aan een groenstrook kunnen diverse tuinen grenzen. Belangrijk is om zogenaamde "vertanding" van de groenstrook te voorkomen. Dit perceel grond komt slechts voor uitgifte in aanmerking als alle bewoners van de aangrenzende woningen bereid zijn een soortgelijk perceel te kopen of te huren. Het afzonderlijk uitgeven van dergelijke percelen kan leiden tot een onlogische verdeling van de grond. Hierdoor ontstaat enerzijds onduidelijkheid over de eigendomssituatie en anderzijds kunnen de beheerlasten ter zake van het onderhoud voor de gemeente stijgen. Als blijkt dat niet elke bewoner van de aangrenzende woning belangstelling heeft, zal de aanvraag in principe worden afgewezen. Per situatie kan worden beoordeeld of eventueel toch (hoek)percelen kunnen worden uitgegeven.

4.6 Openbare verlichting

De infrastructuur van de openbare verlichting bestaat uit twee onderdelen:

- bovengrondse infrastructuur: lichtmasten en schakelkasten;
- ondergrondse infrastructuur: voedingskabels.

Deze onderdelen dienen te allen tijde toegankelijk te zijn in geval van storingen of onderhoudswerkzaamheden. Om dit te kunnen waarborgen worden percelen waarin zich onderdelen van het openbare verlichtingsnet bevinden niet uitgegeven. Kan de aanvrager aantonen dat er met het desbetreffende nutsbedrijf en de gemeente overeenstemming is bereikt over het verleggen van de kabels en het verplaatsen van de lichtmasten en/of schakelkasten op de betreffende locatie, dan kan de grond worden uitgegeven. De kosten die verband houden met de eventuele verlegging en verplaatsing komen voor rekening van aanvrager.

4.7 Kabels en leidingen nutsbedrijven

In een perceel grond kunnen kabels en leidingen liggen van de nutsbedrijven. Hoewel er juridisch voorwaarden te stellen zijn aan de toegankelijkheid van nutsvoorzieningen, die voldoende garantie geven met betrekking tot de bereikbaarheid bij verkoop van een perceel snippergroen, blijkt de praktijk anders. Het is voor de nutsbedrijven toch vaak moeilijk om in de praktijk toegang te krijgen tot deze percelen.

Ook komt het voor dat er bouwwerken op de kabels en leidingen zijn of worden geplaatst. In geval van onderhoudswerkzaamheden of calamiteiten kan soms schade aan de bouwwerken worden toegebracht waardoor de nutsbedrijven met schadeclaims worden geconfronteerd.

Om inzicht te krijgen in de aanwezigheid en ligging van kabels en/of leidingen wordt er door de gemeente een oriëntatiemelding (KLIC-melding) gedaan. De kosten die het KLIC hiervoor bij de gemeente in rekening brengt, zullen worden doorberekend aan de aanvrager, ook als de verkoop niet doorgaat. De gemeente zal voorafgaand aan de KLIC-melding aanvrager van de kosten (schriftelijk) op de hoogte stellen.

Bij aanwezigheid van kabels en leidingen kan tot verkoop van het perceel snippergroen

worden overgegaan als:

- de nutsbedrijven toestemming geven voor de verkoop, eventueel onder door hen op te stellen voorwaarden of door het vestigen van een zakelijk recht of
- de desbetreffende voorzieningen worden verlegd door en/of op kosten van aanvrager.

Hierbij dient tevens te worden beoordeeld of het gewenst is om tot uitgifte over te gaan.

4.8 Gemeentelijk rioolstelsel

Onder het gemeentelijk rioolstelsel wordt verstaan: voorzieningen zoals gemalen, schakelkasten, randvoorzieningen of een combinatie van voorzieningen voor inzameling, zuivering of transport van afvalwater, hemelwater of grondwater. In het kader van deze nota vallen hieronder ook de voorzieningen van de afvoer- en/of toevoerleidingen zoals bijvoorbeeld duikers en spoelleidingen voor de waterhuishouding van het oppervlaktewater.

Vanwege doelmatigheids-, onderhouds- en kostenaspecten is het gewenst dat het gemeentelijk rioolstelsel in openbare grond ligt. Onderhoudswerkzaamheden zijn eenvoudiger uit te voeren als de gemeente eigenaar van een perceel is. Om de toegankelijkheid te kunnen waarborgen in geval van storingen en/of uitvoering van onderhoudswerkzaamheden worden percelen grond waarin zich onderdelen bevinden van het rioolstelsel niet verkocht.

Uitzondering hierop zijn percelen snippergroen waarin rioolafvoer- en/of -toevoerleidingen liggen. Deze rioolleidingen kunnen voor verkoop in aanmerking komen.

Verkoop rioolafvoer- en/of toevoerleidingen

Voor het beoordelen van de verkoop van percelen snippergroen met rioolafvoer- en/of toevoerleidingen is maatwerk nodig. Ieder verzoek tot aankoop zal afzonderlijk dienen te worden beoordeeld. Bij een positieve beoordeling en advies kan het perceel snippergroen voor verkoop in aanmerking komen. Vervolgens zal de procedure uitgifte groenstroken zoals vastgelegd in Hoofdstuk 3 van de nota in gang worden gezet. Blijkt na het doorlopen van voornoemde procedure dat verkoop mogelijk is zullen er nadere voorwaarden worden gesteld bij de verkoop. Deze voorwaarden zullen op kosten van koper worden vastgelegd in een zakelijk recht.

Zakelijk recht

Voor het vestigen van een zakelijk recht zijn door de gemeente algemene voorwaarden opgesteld. Deze zullen gehanteerd worden voor het vestigen van een zakelijk recht. In het zakelijk recht zal onder andere worden opgenomen dat de gemeente het recht heeft tot het hebben, houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen van de aanwezige voorziening van het rioolafvoerstelsel. Hierbij wordt tevens bepaald dat de gemeente voor eventuele aanleg, reparatie van en onderhoudswerkzaamheden aan de gemeentelijke riolering altijd vrije toegang heeft tot het desbetreffende perceel grond. Beschadigingen ten gevolge van aanleg, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden komen voor rekening van de koper. De koper heeft geen verhaal van kosten op de gemeente. Het zakelijk recht zal bij elke toekomstige verkoop en levering van de grond in de leveringsakte dienen te

worden opgenomen. Gelijktijdig met de juridische levering van de grond door de notaris zal het zakelijk recht worden gevestigd.

Bij verkoop van snippergroen is er geen sprake van een recht van uitgifte. De gemeente kan ten alle tijde van mening zijn dat de uitgifte van grond waarin zich (een gedeelte van het) gemeentelijke rioolstelsel bevindt, zonder meer ongewenst is. Dit perceel snippergroen zal dan niet worden verkocht.

Bij eventuele verhuur van de grond wordt als voorwaarde gesteld dat als er vervangings- en/of onderhoudswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan het rioolstelsel, alle kosten die verbonden zijn aan het verwijderen en of aanbrengen van bomen, beplanting, verhardingen, bouwwerken e.d. voor rekening komen van de huurder. Er is geen sprake van een recht van uitgifte. De gemeente kan van mening zijn dat de uitgifte van de groenstrook zonder meer ongewenst is.

4.9 Archeologie en milieu

Bij de uitgifte is de bodemkwaliteit van een perceel grond van belang. Er dient te worden nagegaan of er sprake is van grond met een archeologische waarde zodat bij uitgifte eventueel gebruiksbeperkingen kunnen worden opgelegd. Ook zal het Bodeminformatiesysteem worden geraadpleegd om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Indien van toepassing kan de aanvrager worden gewezen op het belang van een verkennend bodemonderzoek. Dit onderzoek dient voor rekening van de koper plaats te vinden. Het gebruik van het perceel moet in overeenstemming zijn met de geldende milieubepalingen. De grond dient tevens zodanig te worden gebruikt dat ook op langere termijn een goed leefmilieu is gewaarborgd.

4.10 Toekomstige ontwikkeling

Een belangrijk aspect is een eventueel toekomstige ontwikkeling. Bij toekomstige ontwikkelingen kan worden gedacht aan de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties of het realiseren van fietsroutes als verkeersontsluitingen tussen een nieuw te ontwikkelen woonwijk en een bestaande wijk. Een perceel dat van strategisch belang is voor eventueel toekomstige ontwikkeling komt niet voor verkoop in aanmerking.

Smalle stroken en vakken bij doorlopende straten zijn vaak onderhevig aan kritiek van bewoners in verband met vervuiling door onkruid en zwerfvuil. Men vindt vaak dat de uitvoering van de gemeentelijke onderhoudstaak te wensen overlaat. Er wordt dan ook regelmatig een aanvraag gedaan om een dergelijke strook aan te kopen. Als een dergelijke strook echter een locatie is voor mogelijk toekomstige ontwikkelingen, zoals een voetpad of fietspad wordt niet tot verkoop overgegaan.

In woonwijken neemt door de groei van het aantal auto's per huishouden de parkeerdruk toe. Bepaalde groenstroken kunnen worden ingericht als parkeerplaatsen zodat de parkeerdruk afneemt. Groenstroken in de wijk kunnen ook als toekomstige locatie dienen voor bijvoorbeeld ondergrondse containers of speelplaatsen. Groenstroken die als zodanig kunnen worden ingericht komen niet voor verkoop in aanmerking.

5. Verkoop van grond

5.1 Algemeen

Elk aanvraag wordt getoetst aan criteria zoals vastgelegd in deze nota. Wordt positief besloten op de aanvraag dan kan een aanbieding volgen in de vorm van een koopovereenkomst. Een aanbieding is geldig tot zes weken na verzenddatum. Een aanbieding kan met wederzijds goedvinden eenmaal worden verlengd met zes weken.

In de koopovereenkomst worden de bijzondere voorwaarden en bedingen opgenomen waartegen de verkoop kan plaatsvinden. Wanneer er kabels en leidingen van nutsbedrijven betrokken zijn bij de verkoop zullen de door de nutsbedrijven gestelde voorwaarden deel uitmaken van de koopovereenkomst. Tevens kunnen voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot een kwalitatieve verplichting of kettingbeding, met eventueel een boetebeding. Opvolgende kopers zijn gehouden deze voorwaarden na te komen.

Bij de verkoop van een perceel snippergroen geldt dat alle bijkomende kosten voor rekening komen van koper. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten van overdracht, zoals overdrachtsbelasting, de kosten van de notariële akte en het kadastrale recht. Tevens komen de kosten voor het vestigen van een erfdiensbaarheid voor rekening van koper. In verband hiermee kan de koper een keuze maken voor een notaris maar in principe wordt door de gemeente zelf een notariskantoor voorgedragen.

Overige bijkomende kosten zoals bijvoorbeeld de kosten van een KLIC-melding, bodemonderzoek en dergelijke komen eveneens voor rekening van koper. Ook als een aanvraag niet leidt tot eigendomsoverdracht van een perceel grond zullen gemaakte kosten bij aanvrager in rekening worden gebracht.

De grond wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van ondertekenen van de koopovereenkomst door koper en verkoper, met alle rechten en verplichtingen. Indien de koper het verkochte reeds in gebruik heeft op grond van een huur- of gebruiksovereenkomst, zal deze overeenkomst per gelijke datum als die waarop de overdracht bij de notaris plaatsvindt, worden beëindigd.

Voor of na de eigendomsoverdracht vindt grensbepaling/aanwijs door het Kadaster plaats. Wanneer blijkt dat er verschil is tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals in de koopovereenkomst is vermeld, zal dit niet leiden tot verandering, ontbinding of vernietiging van de overeenkomst. Bij een eventuele aanpassing van de koopsom zal over de bijkomende kosten onder andere kadasterkosten, notariskosten en overdrachtsbelasting geen verrekening plaatsvinden. Ook zal er in dit geval geen rente worden berekend, tenzij hierover bijzondere voorwaarden in de overeenkomst zijn opgenomen.

Indien de verkochte grond door koper binnen een termijn van 5 jaar, gerekend vanaf de datum van eigendomsoverdracht bij de notaris, wordt bebouwd, verplicht de koper zich een aanvulling te voldoen tot het bedrag van de dan geldende koopprijs voor bouwgrond.



De aanvulling zal alleen gelden voor de te bebouwen oppervlakte.

5.2 Bestemming

Over het algemeen kan men ervan uitgaan dat op de meeste percelen snippergroen die worden verkocht een bestemming ligt van 'groen', 'groenvoorziening' of 'verkeersbestemming'. Een perceel snippergroen wordt na verkoop door de koper bij zijn eigendomsperceel getrokken en gaat over het algemeen deel uitmaken van de tuin. De consequentie is dan dat de werkelijke situatie niet meer met het bestemmingsplan overeenstemt. Het is weinig zinvol om bij elke verkoop een herziening van het bestemmingsplan door te voeren. Om die reden zal aanpassing plaatsvinden bij een integrale herziening van het bestemmingsplan.

5.3 Erfafscheidingen bij verkoop

Bij verkoop van percelen openbaar groen moeten ongewenste afscheidingen langs de openbare weg worden voorkomen. Vooral bij het plaatsen van (houten) schuttingen treedt verarming van het groene karakter op zodra deze schuttingen verschijnen. Het plaatsen van bepaalde erf- of perceelafscheidings is vergunningvrij. Het voorkomen van dit probleem door voorwaarden op te nemen in de koopovereenkomst stuit echter op bezwaren. Artikel 122 van de Woningwet bepaalt: "De gemeente kan geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht verrichten ten aanzien van onderwerpen waarin bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 2, en in hoofdstuk IV van deze wet is voorzien". Dit om te voorkomen dat de gemeente met behulp van het privaatrecht (bij overeenkomst) toch aanvullende eisen stelt.

Dit betekent dat er in koopovereenkomsten geen beperkingen kunnen worden opgenomen over het aanbrengen van schuttingen. Er kunnen namelijk in beginsel geen maatregelen genomen worden tegen het (vergunningvrij) bouwen van erfafscheidingen, zolang aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Indien het gewenst is om bij verkoop aanvullende voorwaarden te stellen op basis van het toetsingskader zal de grond niet worden verkocht.

Aanvrager kan wel bij verkoop worden verzocht om hagen en heggen die worden aangeplant als erfafscheiding standaard 50 cm uit de erfgrans te plaatsen om in de toekomst, als deze zijn volgroeid, problemen bij de schouw van overhangend groen te voorkomen. Deze afstand wordt gemeten vanaf het hart van de heester/haag op de grond.

5.4 Verjaring

Er zijn percelen snippergroen die volgens de uitgiftecriteria van het beleid niet voor uitgifte in aanmerking komen. In de praktijk worden deze strookjes grond soms toch door een bewoner in gebruik genomen. Als het gebruik van deze grond niet wordt gelegaliseerd of beëindigd, kan dit tot gevolg hebben dat de gemeente het eigendomsrecht kwijt raakt en het eigendom van de grond door verjaring overgaat op de gebruiker.

Verjaring

Bij verjaring gelden onder andere de volgende (belangrijkste) regels.

Bij het in gebruik nemen van gemeentegrond als tuin, het plaatsen van een erfafscheiding en het aanbrengen van beplanting kan er sprake zijn van "bezit (zonder toestemming eigenaar)" of "houden voor (met toestemming eigenaar)".

Verjaring treedt pas op als de gebruiker een beroep doet op verjaring en kan aantonen dat er sprake is van gebruik en bezit waarbij deze situatie al minimaal 10 respectievelijk 20 jaar voortduurt. Alle kosten voor het opstellen van een akte van verjaring komen voor rekening van de gebruiker.

Stuiting van de verjaring

De verjaringstermijn kan worden gestuit door middel van het verzenden van een schriftelijke aanmaning, mededeling of door middel van erkenning. Van erkenning is sprake als de gebruiker van de grond erkent dat niet hij, maar de gemeente eigenaar van de grond is. Deze erkenning kan zowel schriftelijk als mondeling. Elke handeling of gedraging waaruit dit blijkt stuit de verjaring. Zo stuit ook het aanbod tot koop van de grond de verjaring.

Als er na stuiting geen vervolgactie door de eigenaar plaatsvindt, gaat een nieuwe verjaringstermijn lopen. Deze is gelijk aan de oorspronkelijke, met een maximum van 5 jaar, tenzij deze op een eerder tijdstip verstrijkt (art. 3:319 BW). Het is dus belangrijk om na stuiting van de verjaringstermijn vervolgactie te ondernemen, bijvoorbeeld handhaven.

Om te voorkomen dat percelen grond die de gemeente in eigendom wenst te behouden door verjaring in eigendom overgaan naar de gebruiker zal de mogelijkheid van huur worden geboden. Per situatie kan aan de hand van de toetsingscriteria worden beoordeeld of verhuur mogelijk is. Bij verhuur blijft de gemeente eigenaar en kan de gemeente, indien nodig, de grond weer in eigen beheer nemen.

5.5 Algemene voorwaarden voor de verkoop van groenstroken

In het geval dat er beperkingen gewenst zijn, kunnen er, als een publiekrechtelijke regeling dit niet verbiedt, privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de koper. De algemene voorwaarden die betrekking hebben op de verkoop van snippergroen zijn vastgelegd in de "Algemene voorwaarden verkoop openbare ruimte 2019" en maken als bijlage II onderdeel uit van deze nota.

6. Verkoop van water

Reeuwijkse Plassen

In de gemeente liggen de Reeuwijkse Plassen. Hiervan worden gedeelten water met ondergrond verkocht aan aangrenzende bewoners. Verkoop van dergelijk water is niet vergelijkbaar met de verkoop van snippergroen.

De verkoop betreft vaak grotere oppervlakten en de waarde is sterk afhankelijk van de grootte, ligging en de mogelijkheden van gebruik. Bij verkoop zal het te verkopen water met ondergrond in principe worden getaxeed. De kosten van een dergelijke taxatie komen voor rekening van koper.

Bij de verkoop van percelen water dient te worden gewaarborgd dat voor derden er te allen tijde een onbelemmerde toegang tot het plassengebied blijft bestaan.

Watergangen

Grenst een perceel gemeentegrond aan een gemeentelijke watergang dan wordt dit gedeelte van de watergang om niet aan koper overgedragen. Daarbij is koper verplicht om de oever, eventuele oeverbeschoeiing en watergang, op zijn kosten, te onderhouden.



7. Verhuur van grond

7.1 Algemeen

Het beleid is er op gericht om alleen nog percelen snippergroen te verkopen en niet meer te verhuren. Alleen in situaties waar verkoop niet mogelijk of gewenst is, kan tot verhuur worden overgegaan. Voldoet de verhuur niet aan de uitgangspunten zoals vermeld in hoofdstuk 2.2. onder b (voor verkocht moet bij verhuur worden gelezen: verhuurd) en onder c alsmede aan de toetsingscriteria dan wordt het perceel grond niet verhuurd.

Huurtermijn en verlenging

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een huurtermijn van vijf jaar met een wederzijdse tussentijdse, schriftelijke opzegtermijn van drie maanden voor beide partijen, tenzij anders met huurder is overeengekomen. Heeft de huurder niet uiterlijk één maand voor het verstrijken van de huurtermijn de huur schriftelijk opgezegd dan wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd telkens voor een periode van een jaar. In dat geval bedraagt de wederzijdse, schriftelijke opzegtermijn, één maand.

Beëindiging

Is de huurder geen bewoner of eigenaar meer van de aangrenzende woning dan eindigt de huur van rechtswege. De nieuwe bewoner zal een aanvraag bij de gemeente moeten indienen tot het mogen huren van de grond. Deze aanvraag zal worden getoetst aan het dan geldende beleid.

Bij beëindiging van een huurovereenkomst door huurder dient het perceel grond door, en op kosten van de gebruiker/huurder, te worden ontruimd en ook leeg gehouden. Voor de oplevering van de grond dient door huurder minimaal 4 weken van te voren een afspraak te worden gemaakt met de gemeente.

Bebouwing, stalling

Op grond die van de gemeente wordt gehuurd mogen geen uitritten, hekwerken en/of bouwwerken worden opgericht of gehouden tenzij het vergunningvrije activiteiten betreft. De publiekrechtelijke bepalingen zijn hier van toepassing. Alle (onderhouds)kosten die verband houden met bovengenoemde komen voor rekening van de huurder. Huurder mag het gehuurde niet gebruiken als stalling, parkeerplaats dan wel voor het opslaan van materialen en dergelijke tenzij in de bijzondere voorwaarden hierover nadere afspraken zijn gemaakt.

Erfafscheidingen bij verhuur

Bij verhuur mag een erfafscheiding worden geplaatst waarbij uiteraard moet worden voldaan aan de publiekrechtelijke bepalingen. Huurder dient op zijn kosten de benodigde vergunning(en) aan te vragen. Omdat de gemeente bij verhuur eigenaar van de grond blijft kunnen er, indien gewenst, voorwaarden gesteld worden aan de hoogte en de kwaliteit van aan te brengen schuttingen of heggen. Een erfafscheiding grenzend aan het openbare gebied dient een groene afscherming te vormen. Huurder is verplicht om bij het plaatsen of vervangen van een eventuele erfafscheiding dit een groen beplante erfafscheiding te laten zijn, bijvoorbeeld tussen palen opgehangen klimroosters van

betongaasraster waartegen (snel)groeiende planten zijn gepoot, bijvoorbeeld klimop.

Tevens dient bij aanplanting van hoog opgaand groen zoals heesters of hagen een afstand van minimaal 50 centimeter ten opzichte van de erfgrans te worden aangehouden. Deze afstand wordt gemeten vanaf het hart van de heester/haag op de grond. Het plaatsen van een erfafscheiding vindt plaats in overleg met en goedkeuring van de eigenaar en verhuurder van de grond, de gemeente.

Verhuur voor commercieel gebruik

Commercieel gebruik van gemeentegrond kan plaatsvinden ten behoeve van bijvoorbeeld het plaatsen van winkelwagens, het aanleggen van parkeerplaatsen en het plaatsen van (mobiele) bouwwerken.

Voor het gebruik van gemeentegrond ten behoeve van het plaatsen van winkelwagens en het aanleggen van parkeerplaatsen is een huurprijs vastgesteld.

Verhuur van commercieel gebruik van gemeentegrond komt weinig voor. Omdat dit per situatie kan verschillen vraagt dit om maatwerk. De uitgifte van grond zal worden getoetst aan de criteria van deze nota. De huurprijs kan per situatie door het college worden bepaald.

7.2 Algemene voorwaarden voor de verhuur van groenstroken

De algemene voorwaarden die betrekking hebben op de verhuur van snippergroen zijn vastgelegd in de "Algemene voorwaarden verhuur openbare ruimte 2019" en opgenomen als bijlage III van deze nota.



8. Verhuur van water

8.1 Algemeen

In Reeuwijk bevinden zich o.a. de Reeuwijkse Plassen. Gedeelten water worden verhuurd. Enerzijds aan particulieren en anderzijds aan andere partijen zoals bedrijven of verenigingen.

Verhuur aan particulieren

Water dat wordt verhuurd aan particulieren grenst vaak aan tuinen behorend bij hun woning. In veel situaties wordt water verhuurd in combinatie met de verhuur van een strook grond. Hierdoor kan een huurder de achtertuin van zijn woning verlengen. Tevens kan, indien dit mogelijk is op grond van het bestemmingsplan, een steiger of vlonder worden aangebracht.

Verhuur aan overige partijen, zoals bedrijven en verenigingen

Er wordt ook water verhuurd aan niet particulieren. Dit betreft vaak een groter oppervlak. Om te komen tot een redelijke huurprijs is het gewenst om hiervoor een gedifferentieerd tarief te hanteren. Hierbij is aansluiting gezocht bij de verkoop van snippergroen. Percelen grond tot 100 m² hebben een vaste koopprijs. Bij verkoop van percelen grond groter dan 100 m² wordt de koopprijs bepaald door een taxatie. De totale huurprijs voor water zal als volgt worden bepaald. Over de eerste 100 m² van het te verhuren water zal de huurprijs van water grenzend aan de woning van een particulier worden berekend. Voor de oppervlakte boven de 100 m² is aansluiting gezocht bij de huidige huurprijs voor recreatiedoeleinden. Voor het aantal m² boven de 100 m² zal de huurprijs voor recreatiedoeleinden worden toegepast.

Rekenvoorbeeld: Huurprijs 2019 van een wateroppervlak van 2500 m²:

100 m ² x € 3,70	€ 370,00 per jaar
2400 m ² x € 0,85	€ 2.040,00 per jaar
Totale huurbedrag:	€ 2.410,00 per jaar

8.2 Algemene voorwaarden

De definitie van de het begrip openbare ruimte omvat tevens water met ondergrond. De "Algemene voorwaarden voor de verhuur van openbare ruimte 2019" behorend bij deze nota zijn ook van toepassing op de verhuur van water met ondergrond (bijlage III).

8.3 Huurprijs water

De huurprijzen van water met ondergrond worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de laatst bekende jaarindexcijfers van consumenten voor alle huishoudens (CPI) en naar boven afgerond op een veelvoud van 5 eurocent. De huurprijzen zijn opgenomen in bijlage I van deze nota.

9. Adoptie openbaar groen

9.1 Algemeen

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk wil het adopteren van openbaar groen mogelijk maken. Onder adoptie wordt verstaan het mogen gebruiken en onderhouden van openbaar groen met als voorwaarde dat het openbare karakter behouden blijft. Het streven is om het adopteren van percelen openbaar groen zo te faciliteren dat het laagdrempelig is om hier gebruik van te maken. De primaire bedoeling is dat door het adopteren van openbaar groen de betrokkenheid van de bewoners op hun directe leefomgeving en op elkaar toeneemt. De openbare ruimte wordt dan een plaats van ontmoeten, van elkaar kennen en van samen doen. De openbare ruimte wordt hiermee een middel om de sociale cohesie te versterken. Onder het adopteren van groen kan ook een gedeelte van de verharding vallen. Naast adoptie groen door bewoners wil de gemeente ook bedrijven en andere partijen meer de mogelijkheid geven om openbaar groen te adopteren. Hier gelden wel andere spelregels voor.

9.2 Adoptiegroen bewoners

Onder adoptiegroen bewoners wordt verstaan een perceel openbaar groen dat door meerdere omwonenden onderhouden en gebruikt mag worden. Groenadoptie is met elkaar en voor elkaar. Is vrijwillig, maar niet vrijblijvend. Voor het adoptiegroen bewoners gelden de onderstaande algemene regels:

1. afspraken worden vastgelegd in een afspraken document;
2. het adoptiegroen blijft openbaar toegankelijk en bruikbaar;
3. de strook adoptiegroen mag om niet gebruikt worden;
4. een aanvraag wordt getoetst op aanwezigheid van voldoende draagvlak bij de initiatiefnemers en omwonenden. Het perceel mag grenzen aan een particuliere tuin mits het door meerdere omwonenden wordt onderhouden;
5. een individuele aanvraag voor adoptiegroen is alleen mogelijk wanneer de strook openbaar groen niet grenst aan het eigen perceel van de aanvrager; dit om te voorkomen dat de strook openbaar groen wordt toegevoegd aan de eigen tuin waardoor het openbare karakter verdwijnt en er scheefgroei met 'huur' ontstaat;
6. het wijkteam is betrokken, kan ondersteunen of stimuleren;
7. het onderhoudsniveau van het adoptiegroen blijft minimaal gelijk aan het door de gemeente vastgestelde onderhoudsniveau;
8. het onderhoud van aanwezige bomen in het adoptiegroen blijft voor verantwoording van de gemeente;
9. het adoptiegroen maakt geen onderdeel uit van een hoofdgroenstructuur en de uitgifte leidt niet tot verrommeling van de openbare ruimte;
10. de gemeente plaatst één (of meerdere) paaltje(s) om aan te geven dat het om adoptiegroen gaat;
11. de gemeente kan een eenmalige bijdrage leveren bij de uitgifte en mogelijke herinrichting van het adoptiegroen. De bijdrage voor adoptiegroen met een grootte tot circa 250 m² bedraagt maximaal € 12,50 m², met een maximum van € 500,00 per initiatief;

12. de gemeente draagt niet bij in de kosten van het jaarlijks beheer en onderhoud.

Voor percelen adoptiegroen met een grootte vanaf 250 m² gelden tevens de volgende aanvullende voorwaarden:

13. de initiatiefnemers zorgen voor het informeren van de direct omwonenden van het groenperceel over het adopteren van deze groenstrook en over de wijze van het toekomstig onderhoud;
14. voor het creëren en behouden van voldoende draagvlak bij omwonenden dragen de initiatiefnemers zorg voor een goede communicatie met alle betrokkenen. Dit kan door het uitgeven van nieuwsbrieven, via WhatsApp, het organiseren van gezamenlijke onderhoudsdagen etc.;
15. de gemeente wordt mede geïnformeerd over bovengenoemde gezamenlijke onderhoudsdagen en communicatie;
16. de gemeente kan een financiële bijdrage leveren bij de uitgifte van het adoptiegroen wanneer er sprake is van achterstallig onderhoud of wanneer er mogelijk heringericht moet worden. De bijdrage voor adoptiegroen vanaf 250 m² bedraagt maximaal € 12,50 per m², met een maximum van € 5.000,00 exclusief btw per initiatief;
17. de gemeente kan tevens, op verzoek van initiatiefnemers, een financiële bijdrage leveren voor de kosten van het beheer en onderhoud wanneer ondersteuning van een professioneel hoveniersbedrijf noodzakelijk is om deze grotere groenstrook te onderhouden;
18. het toekennen van een bijdrage bedoeld in punt 17 is niet vanzelfsprekend en de hoogte van de toekenning kan per situatie verschillen;
19. de hoogte van de in punt 17 vermelde bijdrage kan per kalenderjaar maximaal 50% bedragen van de in de begroting opgenomen onderhoudskosten voor het betreffende groenvak;
20. de uitbetaling, tot het maximaal toegekende bedrag, van de in punt 17 bedoelde bijdrage vindt plaats door het betalen van (deel)facturen van het uitvoerende hoveniersbedrijf.

9.3 Adoptiegroen overig

Onder adoptiegroen overig wordt verstaan een stuk openbaar groen dat door een bedrijf of andere partij onderhouden mag worden. Voor het adoptiegroen overig geldt dat:

- afspraken worden vastgelegd in een huurovereenkomst;
- de "Algemene voorwaarden verhuur openbare ruimte 2019" van toepassing zijn;
- de functie en het gebruik van het groen onveranderd blijft;
- het groen openbaar toegankelijk en bruikbaar blijft;
- het onderhoudsniveau minimaal gelijk blijft aan het vastgesteld onderhoudsniveau van de gemeente.

Aanvullende voorwaarden kleinere percelen openbaar groen in relatie met reclame:

- dit betreft kleinere percelen openbaar groen, vaak liggend op strategische locaties zoals bijvoorbeeld rotondes, waar het voor bedrijven interessant is om reclame te voeren;

- het bedrijf betaalt een vergoeding per m² voor het gebruik van het groen bedoeld in Hoofdstuk 9, onder 9.8;
- het is mogelijk, na toestemming van de gemeente, om reclame te maken door het plaatsen van een reclamebordje. Het reclamebordje mag maximaal 75 cm x 50 cm (lengte x hoogte) zijn en niet hoger dan 1 meter boven het maaiveld staan. Het reclamebordje mag geen gevaar of hinder opleveren voor het verkeer of overige (weg)gebruikers;
- de gemeente plaatst een paaltje als markering om aan te geven dat het om geadopteerd groen gaat.

Aanvullende voorwaarden grotere percelen openbaar groen in relatie met parkmanagement:

- dit betreft percelen van een afgebakend gebied van een (bedrijven)terrein waar een vereniging of stichting het onderhoud van het openbaar groen uitvoert;
- een overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar, welke daarna jaarlijks stilzwijgend kan worden verlengd;
- de gemeente kan een jaarlijkse financiële bijdrage leveren voor het onderhoud van het adoptiegroen;
- de hoogte van deze bijdrage bedraagt per kalenderjaar maximaal de hoogte van de onderhoudskosten die voor het betreffende groenvak in de begroting van de gemeente zijn opgenomen;
- de uitbetaling van de bijdrage vindt plaats door het betalen van de facturen van het uitvoerend hoveniersbedrijf voor het maximaal vastgesteld bedrag;
- jaarlijks dient verantwoording te worden afgelegd over het uitgevoerde onderhoud;
- verantwoording kan plaatsvinden door het jaarlijks houden van een evaluatiegesprek in combinatie met een inspectieronde.

9.4 Toetsingskader en procedure

Uitgangspunt is om het adopteren van groen laagdrempelig te maken. Daar waar mogelijk wordt het gefaciliteerd. Elke aanvraag wordt, net als bij uitgifte van snippergroen, getoetst.

De procedure omvat in het kort de volgende stappen:

- initiatiefnemers dienen een aanvraag in, zo mogelijk ondersteund door wijkteam;
- de gemeente toetst aan vastgesteld beleid en criteria (zie hoofdstuk 4);
- de gemeente informeert betrokkenen, oriënteert zich en geeft de mogelijkheden aan;
- besluitvorming;
- opstellen en vastleggen van gemaakte afspraken (zie hoofdstuk 9.5 en 9.6);
- initiatiefnemers informeren en aanvraag afhandelen;
- overdracht en plaatsen paaltje "adoptie groen".

9.5 Afspraken bij adoptiegroen bewoners

De afspraken over adoptie groen door bewoners worden vastgelegd in een afsprakendocument. Een document waarin zijn vermeld de gemaakte afspraken met de bewoners en de intentie en kaders van de uitgifte van het adoptiegroen.

9.6 Afspraken en algemene voorwaarden bij adoptiegroen overig

De afspraken voor adoptiegroen overig worden vastgelegd in een huurovereenkomst. Naast deze huurovereenkomst zijn ook de "Algemene voorwaarden verhuur openbare ruimte 2019" van toepassing. Deze Algemene voorwaarden maken onderdeel uit van deze nota.

9.7 Huurprijs adoptiegroen bewoners

Voor het adopteren van groen door bewoners wordt geen huurprijs in rekening gebracht.

9.8 Huurprijs adoptiegroen overig

Voor adoptie overig van kleine percelen openbaar groen in relatie met reclame wordt een huurprijs in rekening gebracht. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de laatst bekende jaarindexcijfers van consumenten voor alle huishoudens (CPI) en naar boven afgerond op een veelvoud van 5 eurocent. De huurprijs is opgenomen in bijlage I van deze nota.

10. Volkstuinen

10.1 Algemeen

In de gemeente zijn diverse volkstuincomplexen die worden verhuurd aan verenigingen en particulieren. Volkstuinen leveren een belangrijke bijdrage aan het welbevinden van de inwoners. Het zorgt voor een zinvolle en betaalbare invulling van de vrije tijd. Op de volkstuinen komen mensen in aanraking met de natuur. Er ontstaat meer inzicht in en begrip over hoe de natuur werkt. Een volkstuin biedt de kans om zelf groente, fruit en bloemen te kweken voor eigen gebruik. Dit sluit aan bij de huidige trend om meer biologische groenten en fruit te eten. Het economisch nut van een volkstuin is beperkt maar men ervaart het als een belevenis om groenten en/of fruit te eten dat men zelf heeft verbouwd.

10.2 Definitie volkstuin

Onder een volkstuin wordt verstaan een perceel grond dat als volks- of recreatietuin wordt gebruikt om te tuinieren of te ontspannen. Het tuinieren omvat het zelf kweken van groenten, fruit en bloemen voor eigen consumptie/gebruik.

10.3 Volkstuinen gemeentelijk eigendom

De gemeente kent een aantal locaties waar volkstuinen worden verhuurd. De gronden voor de volkstuinen zijn in bezit van en worden verhuurd door de gemeente. Dit betreft de onderstaande locaties:

- Bodegraven, Burgemeester Kremerweg,
- Reeuwijk, Pasteurweg,
- Driebruggen, De Groendijck en Gruttolaan,
- Nieuwerbrug, Graaf Adolfstraat en Dubbele Wiericke,
- Reeuwijk, Nieuwdorperweg,
- Waarder, Prins Mauritslaan.

10.4 Volkstuinen particulier bezit

Twee volkstuincomplexen zijn particulier bezit. Dit betreft de volkstuinen Kool, Burg Kremerweg en de Amateurtuinders Vereniging ATV Noorderhout, Nieuwdorperweg.

10.5 Voorwaarden voor huur volkstuincomplex

Het heeft de voorkeur van de gemeente om een volkstuincomplex als geheel te verhuren aan een vereniging. Hiervan is sprake bij Volkstuinvereniging Bodegraven aan de Burgemeester Kremerweg en Hobbytuinvereniging Bouwlust aan de Pasteurweg. Met een volkstuinvereniging wordt een huurovereenkomst aangegaan met daarin de voorwaarden voor verhuur. De vereniging onderhoudt het complex en neemt taken van de gemeente over zoals verhuur van de individuele tuinen, het innen van de huurpenningen en het houden van toezicht. Bij verhuur aan een vereniging heeft de gemeente te maken met één partij die voorvermelde taken uitvoert. Om de vereniging te faciliteren zal aan de vereniging voor het onderhoud van de tuinen houtsnippers worden geleverd. Daarnaast kan op verzoek van de volkstuinvereniging de gemeente per volkstuincomplex één keer per jaar op basis van beschikbaarheid compost of een restafvalcontainer beschikbaar

worden gesteld. De vereniging maakt zelf de keuze voor compost of voor een restafvalcontainer. Voor de afvoer van het glasafval naar het milieustation dienen de verenigingen of hun individuele tuinders zelf zorg te dragen.

10.6 Voorwaarden voor huur individuele volkstuin

Sommige complexen bestaan echter uit een beperkt aantal tuinen waarvoor geen vereniging is opgericht. Deze volkstuinen worden verhuurd aan particulieren. Deze volkstuinen zijn uitsluitend bestemd voor het gebruik door inwoners van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Voor het gebruik van grond voor een volkstuin zal een huurovereenkomst worden aangegaan. De belangrijkste voorwaarden voor de verhuur zijn:

- Perceel uitsluitend te gebruiken als volkstuin ten behoeve van verbouw van tuinproducten voor eigen consumptie en gebruik, zoals groenten, fruit (fruitboompjes), kruiden en bloemen. De fruitboompjes mogen een maximale hoogte hebben van 3 meter en geen schaduw geven op de naastgelegen volkstuinen. Aanplant van overige bomen is niet toegestaan. Het perceel dient minimaal voor de helft te worden gebruikt voor het verbouwen van groenten en/of fruit voor eigen gebruik.
- Per volkstuin is 1 tuinhuisje/schuurtje en/of 1 kas toegestaan. De maximale totale oppervlakte van beide bouwwerken mag niet meer bedragen dan 12 m².
- Indien er geen tuinhuisje/schuurtje aanwezig is mag de max oppervlakte van de kas 15 m² zijn. Verder gelden de volgende max afmetingen per bouwwerk:
 - o maximale goothoogte 1.80 m
 - o maximale nokhoogte 2.30 m
 - o maximale hoogte bouwwerk plat dak 2.20 m
 - o dakhelling maximaal 45 graden
 - o de bouwwerken mogen niet worden voorzien van een warmtebron bijv. houtkachel.
- Houden van dieren zoals kippen, varkens en dergelijke is niet toegestaan.
- Overnachten (verblijffunctie) is niet toegestaan.
- Onderhuur of in gebruik geven aan derden van de individuele volkstuin is niet toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van of nadere voorwaarden verbinden aan de huur van een volkstuin. Deze nadere voorwaarden zullen in de huurovereenkomst worden opgenomen.

Als bij de inwerkingtreding door een huidige huurder niet voldaan wordt aan het vastgestelde beleid dan zal dit worden gedoogd of binnen een nader door de gemeente vast te stellen periode worden beëindigd. Bij beëindiging van de huur dient huurder er voor zorg te dragen dat hetgeen niet in overeenstemming is met het beleid wordt aangepast en/of verwijderd. Wordt een volkstuin door huurder niet naar behoren en/of ontruimd opgeleverd, dan zal de gemeente de volkstuin op kosten van huurder (laten) ontruimen. Opnieuw verhuren vindt plaats onder het in dit hoofdstuk vastgestelde beleid.

10.7 Schouw volkstuinten

De gemeente houdt geen toezicht op de volkstuintcomplexen die in beheer en onderhoud zijn overgedragen aan de volkstuintverenigingen. Op verzoek van de volkstuintvereniging vindt (jaarlijks) overleg plaats. Het toezicht op de overige volkstuinten vond de afgelopen jaren met name plaats naar aanleiding van signalen van huurders. Deze signalen hadden met name betrekking op slecht onderhoud van de volkstuint door een mede-tuintier.

Het is belangrijk dat op een juiste manier gebruik gemaakt wordt van een volkstuint. Jaarlijks zal (in mei) een schouw worden uitgevoerd. Bij de schouw zal o.a. worden gelet op:

1. aanwezigheid, afmetingen en staat van o.a. bouwwerken/kas en omheining;
2. aanwezigheid van (tuint)afval en (huis)dieren zoals kippen;
3. staat van onderhoud van de volkstuinten;
4. aanwezigheid van planten met betrekking tot verdovende middelen;
5. daadwerkelijk gebruik van de tuint.

Blijkt een huurder zich niet te houden aan de gemaakte afspraken dan wordt de huurder aangeschreven. De huurder krijgt een periode van 4 weken om de tuint op orde te maken. Na deze periode van 4 weken vindt nogmaals een schouw plaats. Is dan de overtreding nog niet naar wens opgelost en zal naar verwachting ook niet worden opgelost, dan wordt de huur opgezegd. Een schouw kan ook op verzoek van een individuele huurder plaatsvinden.

10.8 Verwaarlozing volkstuint

Als blijkt dat er sprake is van verwaarlozing van een volkstuint zal de huurder worden aangeschreven. Binnen een periode van 4 weken moet de tuint op orde worden gebracht. Na deze periode wordt weer geschouwd. Is het niet opgelost dan wordt de huur met onmiddellijke ingang opgezegd. De gemeente zal de volkstuint, op kosten van de vorige huurder, weer op orde (laten) brengen voor verhuur. Bij slechte staat van de grond door ernstige verwaarlozing zal op kosten van de gemeente aan een nieuwe huurder, op diens verzoek, max 10 m³ grond worden geleverd.

10.9 Opzegging

Bij opzegging van de huur door de huurder zal een ontruimingsdatum worden afgesproken. De volkstuint moet in goede staat van onderhoud, ontruimd en geschoond aan de gemeente wordt opgeleverd. Daarbij heeft de verhuurder geen recht op vergoeding voor de aangebrachte veranderingen of verbeteringen. Wordt de volkstuint niet door huurder ontruimd opgeleverd, dan zal de gemeente de volkstuint op kosten van huurder (laten) ontruimen.

10.10 Procedure tot uitgifte

Een aanvraag tot het huren van een volkstuint wordt schriftelijk, per e-mail of telefonisch ingediend. De procedure omvat onder andere de volgende stappen:

- Toetsen aan voorwaarden
- Advisering team Openbare Ruimte

- Besluitvorming
- Opstellen van een huurovereenkomst
- Betrokkene informeren en aanvraag afhandelen

10.11 Huurovereenkomst

Voor het gebruik van een volkstuin zal een huurovereenkomst worden afgesloten waarin bovenvermelde voorwaarden zullen worden vastgelegd eventueel aangevuld met nader te bepalen voorwaarden. De huurovereenkomst zal worden aangegaan voor een periode van 1 jaar, met stilzwijgende verlenging van 1 jaar. De huurovereenkomst is niet overdraagbaar.

10.12 Huurprijs volkstuin

De huurprijs voor een volkstuin bedraagt € 0,45 per m² per jaar. Uit berekening op basis van de CPI-index over de periode 2012-2017 is gebleken dat de huurverhoging gemiddeld € 0,01 per jaar bedraagt. In verband hiermee zal de indexering van de huurprijs volkstuinen vijf-jaarlijks plaatsvinden ingaande 1 januari 2020. De huurprijs zal worden afgerond op een veelvoud van 5 eurocent. De indexering van de huurprijs vindt plaats op basis van de laatst bekende jaarindexcijfers van consumenten voor alle huishoudens (CPI). Leidt indexering tot een lagere huurprijs dan blijft de huurprijs voor de volgende huurperiode van 5 jaar gelijk aan de voorgaande periode. Indien het CBS haar berekeningswijze voor de bepaling van de consumptieprijs-indexcijfers wijzigt of vervangt, dan zal de berekeningswijze dienovereenkomstig worden aangepast.

10.13 Buurtmoestuinen

Er zijn in de gemeente ook initiatieven van een buurtmoestuin. Hiervoor worden afzonderlijk afspraken gemaakt met de gebruikers.



11. Ingebruikgeving

Indien verkoop of verhuur niet wenselijk is, kan eventueel worden overgegaan tot ingebruikgeving van een perceel grond.

Slechts wanneer het betreffende perceel bijzonder geschikt is om in gebruik te geven, zou daartoe overgegaan kunnen worden. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het een relatief groot perceel of een aantal aaneengesloten percelen betreft, waarbij ingebruikgeving een dusdanige onderhoudsbesparing oplevert, dat het opstellen van een ingebruikgevings-overeenkomst en bijbehorende tekening wenselijk is.

Ingebruikgeving vindt plaats voor een periode van vijf of tien jaar tegen betaling van een eenmalige vergoeding van door de gemeente gemaakte kosten in verband met onder andere het opstellen van de overeenkomst. De overeenkomst kan na het verstrijken van genoemde periode op verzoek van de gebruiker en met wederzijds goedvinden worden verlengd onder nader overeen te komen voorwaarden.



12. Grondprijzen

12.1 Koopprijs

In de omliggende gemeenten worden de volgende koopprijzen gehanteerd:

Overzicht van de koopprijzen van de omliggende gemeenten.

Gemeente	m²	€ k.k.	
Alphen ad Rijn		110,00-170,00	
Gouda	tot 175 m ²	170,00	groter perceel: taxatie
Krimpenerwaard	tot 50 m ²	35,00-125,00	groter perceel: taxatie
Waddinxveen	tot 150 m ²	210,00	
Woerden	tot 50 m ²	150,00	
Zuidplas	tot 100 m ²	169,00	
Overige gemeenten			
Capelle aan den IJssel		175,00	
Pijnacker		160,00	
Rijswijk	tot 50 m ²	150,00	groter perceel: taxatie
Zoetermeer	tot 50 m ²	155,00	koppeling WOZ waarde

Genoemde koopprijzen zijn kosten koper. Uit bovenstaande overzicht blijkt dat in andere gemeenten over het algemeen een vaste koopprijs voor snippergroen wordt gehanteerd.

Er is besloten om de koopprijs van snippergroen afhankelijk te maken van de waarde van de locatie van de groenstrook. Door het laten meewegen van de WOZ-waarde van de aangrenzende woning ontstaat een gedifferentieerde koopprijs.

[Toe te passen percentage vaste koopprijs – WOZ-waarde.](#)

Bij de verkoop van een perceel snippergroen is de differentiatie als volgt opgebouwd:

- een gedeelte van het te verkopen perceel tegen een vaste koopprijs: 70 %
- een gedeelte van het te verkopen perceel tegen 1/1000 van de WOZ-waarde: 30 %.

Bij het toepassen van een gedifferentieerde koopprijs op basis van de WOZ-waarde blijkt dat hoe hoger de WOZ-waarde hoe hoger de koopprijs van het snippergroen. De differentiatie wordt niet bepaald door de grootte van het te verkopen perceel maar de WOZ-waarde bepaalt mede de hoogte van de koopprijs. Het toe te passen percentage vaste koopprijs - WOZ-waarde kan, indien gewenst, jaarlijks worden aangepast. Dit geldt ook voor het percentage van 1/1000 van de WOZ-waarde. Voor de WOZ-waarde zal worden uitgegaan van de laatst bekende WOZ-waarde. Is er (nog) geen WOZ-waarde bekend dan kan worden uitgegaan van een referentiewaarde zoals bijvoorbeeld de koopprijs van een naastgelegen perceel of de koopprijs voor bouwgrond en dergelijke.

Bij verkoop van percelen tot 4 m² heeft de WOZ-waarde geen invloed op de koopprijs. De vaste koopprijs wordt dan berekend. Zulke kleine stukjes snippergroen worden echter niet vaak verkocht. De bijkomende kosten staan niet in verhouding tot de koopsom.

Vaste koopprijs snippergroen

De hoogte van de vaste koopprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd. De koopprijs zal naar boven worden afgerond op hele euro's.

Koopprijzen grond ten behoeve van verkoop aan nutsbedrijven

Nutsbedrijven kopen gemeentegrond aan onder andere ten behoeve van de bouw van transformatorstations. De hoogte van de koopprijs van grond in de gemeente is wijkafhankelijk. De door de nutsbedrijven aan te kopen percelen liggen vaak in een te (her)ontwikkelen gebied. De koopprijs van dergelijke stroken grond zijn gekoppeld aan de locatie van het perceel. De koopprijs van gronden ten behoeve van de nutsbedrijven zijn eveneens wijkafhankelijk met een minimum koopprijs van € 300,00 per m². De minimum koopprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de laatst bekende consumentenprijsindex alle huishoudens (CPI). Deze koopprijzen zullen naar boven worden afgerond op een veelvoud van € 5,00.

Voor de bouw van bijvoorbeeld een transformatiestation kan ook worden gekozen voor het afgeven van een vergunning. Per aanvraag van de nutsbedrijven zal worden beoordeeld of wordt verkocht of een vergunning wordt afgegeven.

12.2 Taxatie

Bij verkoop van snippergroen met een oppervlakte van meer dan 100 m² besluit het college van burgemeester en wethouders of het perceel wordt verkocht tegen de in de nota vastgestelde prijs dan wel of het perceel grond wordt getaxeerd en vervolgens tegen de getaxeerde waarde wordt verkocht. De kosten voor een dergelijke taxatie komen voor rekening van aanvrager.

12.3 Huurprijs

De huurprijzen van snippergroen zijn opgenomen in bijlage I van deze nota. De huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de laatst bekende jaarindexcijfers van consumenten voor alle huishoudens (CPI) en naar boven afgerond op een veelvoud van 5 eurocent.

Pacht

De uitgifte van restpercelen in de vorm van bijvoorbeeld weilanden en landbouwgrond vindt plaats door middel van verpachting. Voor wat betreft de pachtprijs zal aansluiting worden gezocht bij de regionale pachtnorm.