

Beleidsregel Verkoop onrendabel groen



Februari 2017

Karin Lokhorst
Ariën Schaap

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Doel van beleid	Pagina 2
1.1. Vooraf	
1.2. Doel	
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten van beleid	Pagina 3
2.1. Definitie	
2.2. Nadere uitwerking en uitgangspunten verkoopkaart	
2.2.1. Is er sprake van beeldbepalend groen?	
2.2.2. Is er sprake van verkeersgroen?	
2.2.3. Is er sprake van functioneel groen?	
2.2.4. Is er sprake van kwalitatief hoogwaardig groen?	
2.2.5. Is er sprake van kwalitatief laagwaardig groen?	
2.2.6. Ondergrens verkoopoppervlak?	
2.2.7. Is er sprake van verhuurd groen?	
2.2.8. Is er sprake van ruimtelijke ontwikkelingen?	
2.2.9. Is er sprake van berging hemelwaterafvoer?	
Hoofdstuk 3 Juridisch kader	Pagina 6
3.1. Wettelijk kader	
3.2. Bestemmingswijziging	
3.3. Illegaal grondgebruik	
3.4. Verjaring	
3.5. Inspraak	
Hoofdstuk 4 Financieel kader	Pagina 7
4.1. Waardebepaling	
4.2. Prijs	
4.3. Bijkomende kosten	
Hoofdstuk 5 Overige randvoorwaarden	Pagina 8
5.1. Inleiding	
5.2. Verkoopkaart	
5.3. Eigendom naastgelegen perceel	
5.4. Bodem	
5.5. Kabels en/of leidingen	
Hoofdstuk 6 Werkwijze	Pagina 9
6.1. Inleiding	
6.2. Pilot	
6.3. Verkoopvoorwaarden	
6.4. Actieplan	
Hoofdstuk 7 Organisatie en planning	Pagina 11
7.1. Organisatie	
7.2. Planning en fasering	
7.3. Evaluatie	

Hoofdstuk 1 Doel van beleid

1.1. Vooraf

Nunspeet is een groene gemeente en dat wordt door de bewoners gewaardeerd. Denk aan het grote aantal bomen, het groen, de waardevolle wijk- en buurtparken en de lommerrijke straten. Er zijn echter ook onrendabele strookjes groen (snippergroen), die weinig betekenis hebben voor deze groenbeleving. Ook vragen deze gronden veel onderhoud. Aangezien deze groenstroken veelal grenzen aan woonpercelen en veel onderhoud vergen, heeft het college in het collegeprogramma 2014-2018 de ambitie uitgesproken zoveel mogelijk in te willen zetten op de verkoop van onrendabele strookjes groen aan particuliere aanwonenden.

1.2. Doel

Om invulling te kunnen geven aan de uitgesproken ambitie is er behoefte aan een afwegingskader. Het afwegingskader is opgesteld en vervat in de voorliggende Beleidsregel verkoop onrendabel groen. Op grond van de beleidsregel kan de gemeente gericht sturing geven aan de verkoop van onrendabel groen. De gemeente kan op basis van de beleidsregel niet alleen verzoeken om aankoop van groenstroken toetsen, maar ook proactief gronden aanbieden aan aanwonenden.

De beleidsregel beschrijft waar de gemeente de komende jaren op wil inzetten om de ambitie te verwezenlijken. De beleidsregel functioneert daarmee ook als communicatiemiddel tussen gemeente en potentiële kopers. De beleidsregel biedt derhalve een eenduidig en hanteerbaar instrument bij verkoop.

Hoofdstuk 2 *Uitgangspunten van beleid*

2.1. **Definitie**

De eerste vraag die moet worden gesteld is wat moet worden verstaan onder onrendabel groen.

Voor uitleg van het begrip 'onrendabel groen' wordt in deze beleidsregel de volgende definitie gehanteerd: "stroken openbaar gemeentelijk grond, over het algemeen van geringe afmetingen en beheersmatig onrendabel en van ondergeschikte betekenis, die geen duidelijke functie (meer) hebben in de openbare ruimte en meestal grenzen aan percelen van woningen.

In het vervolg van dit document zullen deze stroken ook wel als 'snippergroen' worden aangeduid.

2.2. **Nadere uitwerking en uitgangspunten verkoopkaart**

Op basis van de definitie moet vervolgens worden vastgesteld wat moet worden verstaan onder stroken van ondergeschikte betekenis, die geen duidelijke functie meer hebben in de openbare ruimte.

Binnen een dorp zijn verschillende schaalniveaus te onderscheiden: wijk-, buurt- en straatniveau. Elk niveau wordt gevormd door eigen ruimtelijke eenheden. Deze ruimtelijke eenheden zijn bijvoorbeeld een woonbuurt, winkelcentrum, park etc. en zijn begrensd door een grote infrastructurele, groene of water scheidend lijnen. De ruimtelijke eenheden zijn vaak in één periode gebouwd en laten daarmee een eigen tijdsbeeld zien. Een dorp bestaat uit wijken en gebiedsontsluitingswegen met een bijbehorende groenstructuur. Deze wijken zijn vervolgens weer opgedeeld in kleinere buurten. En buurten bestaan uit woningen en straten met een bijbehorende groenstructuur. Op het gebied van groen zijn deze niveaus ook te onderscheiden. Er zijn wijkparken, buurtparken of pleintjes. Dit betreffen plekken om te verblijven, maar dit heb je ook op structuurniveau. Bijvoorbeeld rond een wijk als 't Hul.

Deze groenstructuur vormt de wijk en bepaalt daarbij ook een deel van de beleving van de wijk. Op straatniveau kan een bomenlaan essentieel zijn voor de beleving, waardoor deze ook als groenstructuur kan worden gezien maar dan op straatniveau.

Op deze schaalniveaus is het snippergroen geanalyseerd. Bijvoorbeeld het groen dat onderdeel is van de groenstructuur op wijkniveau is dermate belangrijk dat eventuele verstening van dit groen een hele wijk aangaat, terwijl een groenstrookje op de hoek van de straat van mindere betekenis is.

Bij de analyse is onder andere gekeken of de strook een samenhang met andere groenstroken in de straat heeft. Dit geldt zowel voor gebiedsontsluitingswegen als voor erftoegangswegen. Hieronder worden de uitgangspunten toegelicht, die gehanteerd zijn bij de selectie van de onrendabele groenstroken om al dan niet tot verkoop van het groen over te gaan.

2.2.1. Is er sprake van beeldbepalend groen?

In iedere wijk is een bepaalde hoeveelheid openbaar groen aanwezig met een beeldbepalend karakter. Dit groen is bepalend voor de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Handhaving van dit groen is van belang voor het aanzien en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Het is namelijk in belangrijke mate bepalend voor de groenbeleving in de wijk. Te denken valt aan groenstroken, die onderdeel zijn van de groenstructuur op wijkniveau (bijvoorbeeld een park), buurtniveau (bijvoorbeeld een speeltuin) of straatniveau (bijvoorbeeld een bomenlaan). Beelbepalend groen komt niet voor verkoop in aanmerking.

2.2.2. Is er sprake van verkeersgroen?

Ook is gekeken of de groenstroken gelegen zijn langs wegen en kruispunten. Deze stroken worden in verband met verkeersveiligheid, wegbegeleiding en parkeergelegenheid niet verkocht. Daarbij komt dat vanuit verkeersveiligheidsoogpunt de stroken vrij moeten blijven van objecten. Als namelijk een groenstrook bij de tuin wordt getrokken, dan kan deze afgezet worden met een schutting en daarmee het overzicht op de kruising belemmeren. Verkeersgroen komt dan ook niet voor verkoop in aanmerking.

2.2.3. Is er sprake van functioneel groen?

Hierbij is gekeken naar de functionaliteit van de groenstroken in relatie met de omgeving. Hieronder vallen stroken, die structuurbepalend zijn, die een buffer of afschermdende functie hebben of stroken die een openbare gebruiksfunctie hebben. Voorbeelden hiervan zijn: groenstroken rondom parkeerplaatsen, speelplaatsen en langs wegen en fietspaden en groenstroken, die gebruikt worden voor de bereikbaarheid van gemeentelijke eigendommen. Verder moet hierbij worden gedacht aan wandelpaden, speelplaatsen, en toegangen tot watergangen voor het onderhoud. Ook voor functioneel groen geldt dat deze niet zal worden verkocht.



2.2.4 Is er sprake van kwalitatief hoogwaardig groen?

Bij de beoordeling van de groenstroken wordt ook gekeken naar de kwaliteit van de groenstrook. Groenstroken met bijvoorbeeld beeldbepalende bomen of een hoge beplantingsstrook, die geparkeerde auto's uit het zicht halen, zijn hoog gewaardeerd en komen niet voor verkoop in aanmerking.

2.2.5. Is er sprake van kwalitatief laagwaardig groen?

Daarentegen zijn groenstroken, die beplant zijn als haagbeplanting, heesters en bodembedekkende beplanting of die bestaan uit bosplantsoen laag gewaardeerd. Qua onderhoud zijn deze stroken moeilijk beheersbaar en, voegen kwalitatief gezien, over het algemeen niet veel toe aan de ruimtelijke leefomgeving. Deze stroken komen dan ook in aanmerking voor verkoop. Voor geluidswallen, die tussen woningen gelegen zijn, maar geen functie meer hebben, geldt daarnaast dat deze eveneens kunnen worden verkocht.

2.2.6 Ondergrens verkoopoppervlak?

Ook stroken kleiner dan 5 m² zijn zeer laag gewaardeerd, omdat dit vaak stroken zijn, die zijn gelegen op een hoek van een straat en meestal ingericht zijn met een rij stoeptegels. Deze strookjes zijn kadastraal niet in beeld te brengen en bieden geen kwalitatieve meerwaarde aan de ruimtelijke leefomgeving. Er is uiteindelijk dan ook voor gekozen deze strookjes niet mee te nemen in de inventarisatie en niet als verkoopbaar aan te bieden.

2.2.7 Is er sprake van verhuurd groen?

Binnen de gemeente is er in het verleden sprake geweest van verhuur van groenstroken aan aanwonenden. Het verhuren van groenstroken brengt een grote en vaak terugkerende administratieve last met zich mee. De kosten die hiermee samenhangen wegen niet op tegen de baten. Daarbij komt dat het verhuren van openbaar groen niet tot de taken van de gemeente wordt gerekend. Er zullen in nieuwe situaties dan ook geen groenstroken meer worden verhuurd.

Bestaande verhuur zal voorlopig worden gecontinueerd. Het beleid is er echter wel op gericht zoveel mogelijk bestaande verhuursituaties van snippergroente beëindigen.

Verhuur van snippergroen is een persoonlijk recht dat normaal gesproken eindigt wanneer de huurder de naastgelegen woning verlaat. In deze gevallen wordt op dat moment bekeken of de grond verkocht kan worden. Indien dit niet mogelijk is, of de nieuwe eigenaar heeft geen interesse in koop, wordt de grond weer als openbaar groen ingericht en onderhouden. In het geval de huurder van de grond geen eigenaar was van de nabijgelegen woning en deze verlaat, dan bieden we de grond te koop aan bij eigenaar van de woning.

Aan de hand van de bovenstaande beleidsuitgangspunten wordt per deelgebied gefaseerd een snippergroenverkoopkaart opgesteld.

2.2.8. Is er sprake van ruimtelijke ontwikkelingen?

Groenstroken die op kortere of langere termijn nodig zijn voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het aanleggen van (invalide)parkeerplaatsen, wegconstructies, aanleg van voet- en/of fietspaden en/of herinrichtingen, aanleg achterpaden en afvalstandplaatsen, worden niet verkocht.

Hetzelfde geldt voor groenstroken die dusdanig van omvang zijn dat er een bouwkavel op kan worden gerealiseerd, worden niet verkocht. In de regel zal voor deze gronden ook gelden dat zij niet vallen onder de gehanteerde definitie van onrendabel groen.

2.2.9. Is er sprake van berging hemelwaterafvoer?

Per op te stellen verkoopkaart wordt van te voren gecheckt of de te verkopen groenstroken hemelwaterafvoersysteem beïnvloeden of te wel of het ook consequenties heeft voor het gebied. Dit betekent dat de groenstroken, die op de verkoopkaart worden weergegeven, het hemelwaterafvoersysteem in dat gebied niet beïnvloeden en dus verkocht kunnen worden.

Hoofdstuk 3 Juridisch kader

3.1. Wettelijk kader

Op grond van het bepaalde in artikel 160, lid e van de Gemeentewet is het college bevoegd tot verkoop van onrendabele groenstroken en om daarvoor beleid op te stellen.

In artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet is bepaald dat het college de raad vooraf inlichtingen moet geven over de uitoefening van deze bevoegdheid indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Omdat de verkoop van snippergroen ruimtelijke gevolgen heeft, behoort het vaststellen van deze beleidsregels tot de competentie van de raad. Gelet hierop is het verkoopbeleid voor het snippergroen ter peiling aan de raadscommissie Ruimte en Wonen voorgelegd.

De beslissingen over het toe- en afwijzen van een verzoek tot verkoop van onrendabele groenstroken zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar of beroep.

3.2. Bestemmingswijziging

Over het algemeen kan men ervan uitgaan dat op de meeste onrendabele groenstroken, die worden verkocht, de bestemming ligt van 'groen' of 'verkeer'. De groenstrook wordt na verkoop door de koper bij zijn eigendomsperceel getrokken en gaat over het algemeen deel uitmaken van de tuin. De consequentie is dat de eigendomssituatie niet meer met het bestemmingsplan overeenstemt.

De gronden die worden verkocht kunnen eerst in gebruik worden genomen als de bestemming is gewijzigd. In de verkoopovereenkomst zal dit worden vastgelegd. 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 'Woongebieden', dan wel middels een apart veegplan 'Snippergroen'. Het streven is om twee maal per jaar (bijvoorbeeld 1 januari en 1 juli) een ontwerp veegplan 'Snippergroen' ter inzage te leggen. De koper kan dan binnen een redelijke periode eventueel vergunningsvrij dan wel vergunningplichtig gaan bouwen. Indien de koper niet wil wachten kan verzocht worden om een herziening van het bestemmingsplan. De kosten hiervan komen dan voor rekening van koper.

3.3. Illegaal grondgebruik

Groenstroken die in gebruik zijn genomen en niet voor verkoop in aanmerking komen zullen worden teruggevorderd. Groenstroken die in gebruik zijn genomen, maar die wel voor verkoop in aanmerking komen worden te koop aangeboden. Indien de gebruiker de gronden niet wil kopen zal de grond alsnog worden teruggevorderd.

3.4. Verjaring

Indien een eigenaar van een aangrenzend perceel een beroep doet op verkrijgende verjaring, dan moet dit door diegene worden aangetoond.

3.5. Inspraak

Op grond van de Inspraakverordening 1995 wordt inspraak alleen nog verleend als sprake is van ruimtelijk ingrijpende plannen. Van geval tot geval wordt afgewogen of en zo ja, op welke wijze inspraak wordt verleend. Omdat het verkopen van onrendabele groenstroken effect heeft op de ruimtelijke leefomgeving wordt de Beleidsregel Verkoop onrendabel groen op basis van de Inspraakverordening voor zes weken ter visie gelegd, zodat inwoners hun zienswijze erop kunnen geven. De verkoopkaart maakt onderdeel uit van de beleidsregel en wordt tegelijkertijd ter visie gelegd.

Hoofdstuk 4 Financiële kader

4.1. Waardebepaling

In de Uitvoeringsnota Grondprijsbeleid zijn de prijzen voor de verkoop van restgroen vastgelegd. Er worden hier verschillende categorieën onderscheiden. Voor elke categorie wordt een vaste vierkante meter prijs gehanteerd. De in de Uitvoeringsnota grondprijsbeleid vastgelegde prijzen voor restgroen zijn echter geschreven voor uitgifte van bouw kavels. Dit leidt tot een hoge waardering als er op gebouwd kan worden en een lage als er niet op gebouwd kan worden. Bij verkoop van snippergroen zal de extra bouw-mogelijkheid hooguit bijgebouwen betreffen en geen hoofdgebouwen.

De gronden die zijn vastgelegd op de verkoopkaart maken geen onderdeel uit van een (grond)exploitatie. Er is derhalve geen sprake van uitgifte van grond, maar van verkoop. Het gaat hier om kleinere percelen die bij het openbaar gebied horen maar waarvan het acceptabel is om deze op verzoek bij een aangrenzende particuliere kavel te voegen. Het is in lijn met de in de Uitvoeringsnota gehanteerde systematiek om met een vooraf vastgestelde m²-prijs te werken.

Het betreft hier bovendien een projectmatige aanpak van de verkoop van snippergroen, hetgeen een aparte prijsstelling rechtvaardigt.

4.2. Prijs

De gemeente heeft de verkoopwaarde middels een taxatie laten vaststellen. De beleidsregel maakt geen onderscheid tussen gronden die wel en niet bebouwd kunnen worden. Er wordt één vaste vierkante meterprijs gehanteerd. Deze prijs is voor 2017 vastgesteld op € 75,-. Het college heeft de bevoegdheid deze prijs te allen tijde aan te passen.

De verwachting is dat door één wat lagere vierkante meter prijs de verkoop wordt bevorderd. Een lagere vierkante meter prijs geeft een verdere invulling aan de ambitie om tot verkoop te komen. Bijkomend voordeel is dat er sprake is van uniformiteit.

De mogelijkheid wordt geopend om bij percelen groter dan 100 m² geopend een taxatie te laten uitvoeren. De partij die om de taxatie verzoekt zal hiervan de kosten dragen. Enerzijds kan een groter stuk grond tot een significante waardevermeerdering van de particuliere kavel kan leiden. Anderzijds wil de gemeente de koper bij een grote oppervlakte de mogelijkheid bieden een lagere prijs te bedingen.

4.3. Bijkomende kosten

De gemeente neemt de kosten van de wijziging van de bestemmingswijziging (naar Tuin of Wonen [erf]) voor haar rekening voor zover deze wordt meegenomen in het veegplan 'Snippergroen'. Indien de koper niet wil wachten kan verzocht worden om een herziening van het bestemmingsplan. De kosten hiervan komen dan voor rekening van koper.

De kosten van kadastrale inmeting en notaris komen voor rekening van koper.

Hoofdstuk 5 Overige randvoorwaarden

5.1. Inleiding

Met het opstellen van een verkoopkaart is de basis gelegd. Met het vaststellen van de beleidsuitgangspunten ligt vast welke gronden voor verkoop in aanmerking komen. Om daadwerkelijk te kunnen vaststellen of tot verkoop kan worden over gegaan dient er op een aantal aspecten een nadere afweging plaats te vinden.

5.2. Verkoopkaart

De vastgestelde verkoopkaart is leidend, alleen de hierop aangegeven onrendabele groenstroken worden te koop aangeboden, dan wel op verzoek verkocht. De groenstroken op de verkoopkaart worden in principe in zijn geheel verkocht. Groen dat deel uitmaakt van grotere groenstroken waarvan verkoop van gedeeltes tot ongewenste versnippering leidt, wordt niet verkocht. Uitgangspunt is het streven naar een rechte, logische kadastrale grens.

5.3. Eigendom naastgelegen perceel

Groenstroken worden alleen verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende perceel en niet aan huurders. Hierbij moet gedacht worden aan stroken die grenzen aan percelen van de woningbouwvereniging. In die situatie kan alleen de corporatie tot aankoop overgaan.

In bepaalde gevallen kan verkoop alleen plaats vinden als meerdere aangrenzende eigenaren meedoen. Hieronder kunnen bijvoorbeeld achterpaden bij woningen vallen. Deze kunnen dan worden aangeboden met een recht van overpad. Tot slot zijn er gronden die collectief verkocht kunnen worden aan de eigenaren van de percelen (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging of een Vereniging van eigenaren).

5.4. Bodem

De bodemkwaliteit is bij de uitgifte van een perceel grond van belang. De gemeente verstrekt uitsluitend gegevens over de bodemkwaliteit voor zover deze bekend zijn. Of er sprake is van een bekende bodemverontreiniging kan worden nagegaan middels het Bodeminformatiesysteem. De op de verkoopkaart aangewezen onrendabele groenstroken zijn naar aanleiding van het informatiesysteem onverdachte locaties.

In veel gevallen zijn er geen of weinig gegevens bekend over de bodemkwaliteit. De koper wordt er op gewezen dat hij de grond met alle lusten en lasten koopt en wordt daarom op het belang van een verkennend bodemonderzoek gewezen, maar is dit voor de koop niet verplicht uit te voeren. Indien de koper een verkennend bodemonderzoek laat uitvoeren, dan dient dit voor eigen rekening plaats te vinden.

5.5. Kabels en/of leidingen

Het uitgangspunt in het huidige beleid is om geen onrendabele groenstroken te verkopen, waarin kabels en/of leidingen aanwezig zijn. De Nutsbedrijven en netbeheerders geven er de voorkeur aan dat de gemeente deze groenstroken in eigendom houdt in verband met de bereikbaarheid van de kabels en leidingen bij eventueel onderhoud of reparatie. Zo mag in bepaalde gevallen geen diep wortelende beplanting in de buurt van kabels en/of leidingen worden aangebracht om schade te voorkomen. Dit geldt voor zowel hoofd- als huisaansluitingen.

Om kabels en/of leidingen te lokaliseren, moet een KLIC-melding gedaan worden. De KLIC-melding wordt pas uitgevoerd op het moment dat een onrendabele groenstrook daadwerkelijk verkocht gaat worden. Hiermee worden niet alleen onnodige kosten bespaard, maar hoeft er ook geen extra overbodige informatie verwerkt te worden.

Daarbij komt dat bij verkoop van onrendabele groenstroken, waarin kabels en/of leidingen aanwezig zijn, de Nutsbedrijven en netbeheerders privaatrechtelijke afspraken moet maken over de ligging en bereikbaarheid van deze voorzieningen met de koper van de groenstrook. Deze afspraken moeten notarieel vastgelegd worden. Omdat de gemeente de groenstrook verkoopt, verhalen de Nutsbedrijven en netbeheerders de notariële kosten op de gemeente.

In de regel zal niet tot verkoop van onrendabele groenstroken worden overgegaan, indien er kabels en/of leidingen aanwezig zijn.

Hoofdstuk 6 Werkwijze

6.1. Inleiding

Op 1 november 2016 heeft het college besloten om de verkoop van onrendabele groenstroken in de gemeente Nunspeet gefaseerd te laten verlopen. Dit houdt in dat wordt gestart met een pilot voor de wijk Nunspeet Noord en Oost om vervolgens verder te gaan met de kernen Elspeet, Nunspeet West, Nunspeet Centrum, Vierhouten en Hulshorst.

6.2. Pilot

Als de pilot Noord en Oost slaagt zal ook het snippergroen van de overige woongebieden in de verkoop komen. Bij de evaluatie van de pilot dient te worden gezien in hoeverre de aannames juist zijn geweest en of deze beleidsregel moet worden bijgesteld. Overige verzoeken, die tussentijds, door wijkbewoners van Nunspeet-West en Nunspeet Centrum, of inwoners van Elspeet, Hulshorst en Vierhouten worden ingediend, worden uiteindelijk getoetst als hiervoor een verkoopkaart door het college is vastgesteld. De afhandeling van deze verzoeken vragen om een langere doorlooptijd. De planning en fasering hiervoor wordt hieronder in hoofdstuk 7 uiteengezet.

6.3. Verkoopvoorwaarden

Het beleid verkoop onrendabel groen als neergelegd in de voorgaande hoofdstukken mondt uit in een aantal verkoopvoorwaarden. Deze verkoopvoorwaarden worden hieronder nog aangevuld. Samenvattend komt een verkoop tot stand als aan de volgende voorwaarden kan worden voldaan:

1. De vastgestelde verkoopkaart is leidend, alleen de hierop aangegeven onrendabele groenstroken worden te koop aangeboden.
2. Groenstroken op de verkoopkaart worden in principe in zijn geheel verkocht. Groen dat deel uitmaakt van grotere groenstroken waarvan verkoop van gedeeltes tot ongewenste versnippering leidt, wordt niet verkocht. Uitgangspunt is het streven naar een rechte, logische kadastrale grens.
3. Groenstroken waarin kabels en/of leidingen van openbare nutsbedrijven of rioleringen liggen of waarop nutsvoorzieningen zijn gerealiseerd (lichtmasten, cai kasten, trafo's, glasvezelhuisjes, et cetera), worden niet verkocht.
4. Groenstroken die op kortere of langere termijn nodig zijn voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het aanleggen van (invalide)parkeerplaatsen, wegconstructies, aanleg van voet- en/of fietspaden en/of herinrichtingen, aanleg achterpaden en afvalstandplaatsen, worden niet verkocht.
5. Groenstroken die dusdanig van omvang zijn dat er een bouwkegel van kan worden gerealiseerd, worden niet verkocht.
6. Groenstroken worden alleen verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende perceel en niet aan huurders. Hierbij moet gedacht worden aan stroken die grenzen aan percelen van de woningbouwvereniging. In die situatie kan alleen de corporatie tot aankoop overgaan.
7. Groenstroken, die collectief verkocht kunnen worden aan de eigenaren van de percelen (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging of een Vereniging van eigenaren. Hieronder vallen ook de achterpaden bij woningen. Deze kunnen worden aangeboden met een recht van overpad.
8. In bepaalde gevallen, zoals verkoop van snippergroen aan straatzijde of openbaar gebied waarin beperkingen gewenst zijn, kan ervoor gekozen worden een kwalitatieve verplichting op te nemen in de koopovereenkomst. Hierbij kan gedacht worden aan een zijtuin, die minimaal voor 30% groen moet zijn. (Bijvoorbeeld gammaschutting en groengedeelte van hederen of beuken/haagbeuken of coniferen in verband met kijkgroen en faunaleven.
9. De gronden kunnen niet in gebruik worden genomen voordat de bestemming is gewijzigd in Tuin of erf.
10. De gemeente streeft ernaar twee keer per jaar middels een veegplan 'snippergroen' de bestemming van de verkochte gronden te wijzigen.
11. Het nieuwe bestemmingsplan regelt wat de bouwrechten zijn op deze gronden.
12. De grond mag niet worden gebruikt of bebouwd in strijd met het bij de verkoop vigerende en nog te wijzigen bestemmingsplan.
13. Bij het realiseren van een bouwwerk, draagt de eigenaar het risico bij de aanwezigheid van kabels en leidingen.
14. Op de verkoopprijs van verhuurde gronden wordt de verkoopprijs niet in mindering gebracht.
15. De kosten van kadastrale inmeting en notaris komen voor rekening van de koper.
16. Groenstroken worden verkocht met de aanwezige bomen en beplanting.
17. Bij eventuele koop van een groenstrook wordt de koper er op gewezen dat hij de grond met alle lusten en lasten koopt. Indien de koper een verkennend bodemonderzoek laat uitvoeren, dan dient dit voor eigen rekening plaats te vinden.

6.4 Actieplan

Het beleid is er op gericht de gronden die op de verkoopkaart zijn opgenomen te verkopen. Tevens dient het beleid ertoe te zoeken, voor verkoop van grond binnen het gebied van de verkoopkaart die niet voor verkoop zijn aangewezen, gemotiveerd te kunnen afwijzen.

Gestreefd wordt naar een efficiënte uitvoering van het beleid. Daar waar mogelijk wordt gewerkt met een standaard beoordeling, een standaard prijs en een standaard aanbieding.

Hoofdstuk 7 Organisatie en planning

7.1. Organisatie

De verkoop van onrendabele groenstroken vraagt om een projectmatige aanpak, waarbij in de gemeentelijke organisatie aandacht moet zijn voor:

- overleg met gebruikers (bijvoorbeeld huurders) en potentiële kopers;
- projectmatig en zaakgericht werken;
- integrale beleidsmatige afwegingen;
- toegankelijke documentatiesystemen;
- het afwegingskader als toetsings- en sturingsinstrument;
- het efficiënt en doelmatig doorlopen van het verkooptraject;
- planning.

7.2. Planning en fasering

Voorjaar 2017: verkoop onrendabele groenstroken Nunspeet Noord en Oost, opstellen verkoopkaart Elspeet

Najaar 2017: verkoop onrendabele groenstroken Elspeet, opstellen verkoopkaart Nunspeet West en Nunspeet Centrum

Voorjaar 2018: verkoop onrendabele groenstroken Nunspeet West en Nunspeet Centrum, opstellen verkoopkaart Hulshorst en Vierhouten

Najaar 2018: verkoop onrendabele groenstroken Hulshorst en Vierhouten

7.3. Evaluatie

De werking van deze beleidsregel en de pilot Noord en Oost zal in najaar 2017 worden geëvalueerd. Zo nodig kan de regel worden verbeterd of aangepast.

Daarnaast is het de bedoeling om verkoopkaart tweejaarlijks te actualiseren en ter visie te leggen. Het ligt in de lijn der verwachting deze actualisatie om het jaar gelijk te laten lopen met de jaarlijks geplande herziening van het (omgevings)plan Woongebieden.