

aan Gemeenteraad Haarlemmerliede & Spaarnwoude
van Rekenkamer Commissie Haarlemmerliede & Spaarnwoude (RKC)
Martien Tjallema (voorzitter RKC; tjallema.pvda@quicknet.nl)
onderwerp onderzoek 'snippergroen'
datum 29 maart 2017

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij u ons rapport Rekenkameronderzoek "Snippergroen" aan. Het rapport is in conceptvorm toegezonden aan B&W voor commentaar aan van het bestuur. En er is commentaar gegeven.

B&W hebben zich in hun commentaar (zie bijlage 1 bij het rapport) met name ook uitgelaten over onze aanbevelingen. B&W is voornemens een aantal aanbevelingen over te nemen. Een aanbeveling die B&W niet willen overnemen betreft aanbeveling 4 omtrent de positie van omwonenden. Wij hebben aanbevolen de erg zwakke positie van omwonenden (die vaak volkomen worden verrast door de verkoop van publiek gemeentegroen aan een van hun burens) iets te verbeteren. De RKC vraagt zich af of het verbeteren van die positie volgens de geschetste (dure) B&W optie de enige weg is, of dat er wellicht minder bezwaarlijke alternatieven zijn die tóch de positie van de omwonenden sterker maakt. We veronderstellen dat er eenvoudiger opties zijn. We willen u dat graag nog meegeven bij de verdere besluitvorming.

Mochten er nadere vragen of opmerkingen zijn, aarzel niet. Indien gewenst willen we het rapport graag toelichten in de commissie. Dan kunnen eventuele vragen ook worden meegenomen.

Vriendelijke groeten, namens de RKC

Martien Tjallema

Voorzitter RKC

Bijlage: rapport "Snippergroen"

Rekenkameronderzoek ‘snippergroen’

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude



samenstelling rekenkamercommissie

M. Tjallema (pvda)
H. Mikkers (vvd)
N. Beerepoot (groenlinks)
D. Kasper (cda)
S.J. Bier (d66)

N.S. Voogd (secretaris)

versie/datum: 29 maart 2017 Definitief

Inhoud

1	inleiding
2	beleidsnota
2.1	algemeen
2.2	wat is precies snippergroen?
3	hoe werkt het proces?
4	steekproeven dossiers
4.0	algemeen
4.1	Jan van Geemstraat 10
4.1.1	voor en na
4.1.2	chronologie
4.1.3	duiding
4.2	Jan van Geemstraat 31
4.2.1	de situatie
4.2.2	chronologie
4.2.3	duiding
4.3	Ringweg 53
4.3.1	situatie
4.3.2	chronologie
4.3.3	duiding
4.4	Burgemeester van Hovell tot Westfliegerpad 20
4.4.1	situatie
4.4.2	chronologie
4.4.3	duiding
4.5	Nijestraat 56
4.5.1	situatie
4.5.2	chronologie
4.5.3	duiding
4.6	Talesiuspark 1
4.6.1	toen en nu
4.6.2	chronologie/overwegingen
4.6.3	duiding
4.7	Ringweg 16
4.7.1	algemeen
5	toetsing grondprijs
6	bevindingen en aanbevelingen
6.1	bevindingen
6.2	aanbevelingen

Bijlage 1: reactie college 16 februari 2017

1 inleiding

In de vergadering van mei 2016 besloot de RKC tot het uitvoeren van een onderzoek naar het aspect "snippergroen".

De "Beleidsnota snippergroen" werd op 14 april 2012 aangenomen in de gemeenteraad.

Doel van dit onderzoek is een beeld te verkrijgen van de uitgifte van snippergroen in onze gemeente.

Vragen die zoal opkwamen waren:

- hoe wordt het proces van toetsing aan de beleidsnota vorm gegeven?
- heeft de vervreemding van het snippergroen consequenties voor de beeldkwaliteit?
- worden beslissingen in lijn met de nota genomen?

Tot 2012 was het beleid dat er geen openbaar groen werd verkocht, ook geen kleine stukjes. Toen was de afweging dat publiek groen bijdraagt aan de kwaliteit van de woonomgeving voor iedereen.

Na de verkiezingen van 2010 werd een beleidswijziging mogelijk. Er was toen meer oog voor de particuliere wens om een grotere tuin te hebben. Soms ook uit ontevredenheid over het publiek onderhoud.

Een conceptversie van dit rapport is per 14 december 2016 voor commentaar voorgelegd aan B&W. Per 16 februari 2017 is per brief een reactie gegeven. De reactie omvat, in het kort, geen commentaar op de gerapporteerde feiten maar wel een reactie op de aanbevelingen. De brief is als bijlage 1 bij dit rapport gevoegd. Het rapport is inhoudelijk niet aangepast naar aanleiding van het commentaar.

2 beleidsnota

2.1 algemeen

Snippergroen is de gemeentelijke benaming voor stukjes openbaar terrein of plantsoen die tegen percelen van particulieren zijn gesitueerd en waarvan het voorstelbaar is dat deze stukjes worden verkocht aan deze particulieren. Voordeel voor de gemeente kan zijn: vermindering van onderhoudskosten en dergelijke. Verder zijn ingezetenen/burgers vaak blij als ze hun tuin kunnen vergroten.

In de beleidsnota ¹ staan diverse toetsingscriteria genoemd, die wij hier kort als fragment citeren:

- **Aanwezigheid van nutsvoorzieningen (kabels en leidingen) en straatmeubilair;**
- **Handhaving van de groenstructuren;**
- **Handhaving van de beeldkwaliteit;**
- **Er mogen geen waardevolle of beeldbepalende bomen aanwezig zijn;**
- **Het groen mag geen bijzondere ecologisch waarde bezitten;**
- **De functionaliteit van het groen mag niet worden aangetast;**
- **Voorkomen van arbeidsintensieve locaties;**
- **Voorkomen van ongewenste afscheidingen langs de openbare weg;**
- **Voorkomen van onveilige situaties;**
- **Voorkomen belemmeringen van toekomstige ontwikkelingen.**

Verder noemt de nota dat het gaat om stukjes grond die kleiner zijn dan 50 m².

¹ zie ook https://www.haarlemmerliede.nl/fileadmin/HLSW/pdf/regelgeving/2012_Nota_snippergroen.pdf

2.2 wat is precies snippergroen?

De vraag is wanneer een stukje groen nu als 'snippergroen' in de zin van of ten behoeve van deze nota kan worden gezien. In de commissie ontstond discussie wat nu precies conform de nota als snippergroen kan worden aangemerkt:

- kan ook een stukje of randje van een grotere groenstrook worden uitgegeven?
- moet het een zelfstandig stukje groen zijn?
- is het acceptabel als grotere groenstroken worden verkleind?

De commissie kwam daar niet uit. Een visie kan zijn dat snippergroen kan worden uitgegeven als het passend is in de betreffende situatie en voorts als de uitgifte leidt tot een reductie van beheerskosten (onderhoud) voor de gemeente. Per situatie kan dat verschillen.

2.3 informatie naar omwonenden

In de nota 'snippergroen' is geen voorschrift omtrent het publiekelijk informeren omtrent een voornemen of beslissing tot uitgifte van snippergroen. Voorstelbaar zou kunnen zijn dat het onttrekken van snippergroen (veelal bestemmingstechnisch een omzetting van de bestemming 'verkeer' naar de bestemming 'wonen') een belang van omwonenden raakt. Voorstelbaar is dat er voor was gekozen om het voornemen tot uitgifte van snippergroen eerst publiekelijk aan te kondigen opdat omwonenden hun mening kenbaar kunnen maken.

In de huidige nota is deze optie er niet. Omwonenden worden geconfronteerd met een omzetting van snippergroen naar tuin op het moment dat het besluit al is genomen en de fysieke omzetting wordt uitgevoerd.

3 hoe werkt het proces?

Wij spraken met de betrokken medewerker van de afdeling Openbare Ruimte en voorts met het plv. hoofd van de afdeling, sinds 1 april 2016.

Wij vernamen dat als er een brief met een verzoek tot verkrijging van een stukje snippergroen wordt ontvangen (meestal door B&W), eerst door een medewerker van de afdeling Civiel/Groen een rapportage wordt opgesteld met foto's van de situatie. Ook wordt in verband met de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen een Klikmelding bij het kadaster gedaan.

Vervolgens wordt een toetsing aan de beleidsnota opgesteld en wordt een concept-brief vervaardigd. In deze brief staan voorts de voorwaarden genoemd op basis waarvan de koop kan worden gesloten. Vervolgens neemt B&W de beslissing.

Indien tot verkoop wordt overgegaan, zoekt de verkoper een notaris. Deze notaris stelt het verkoopcontract op en wikkelt het verder af. Het is geen beleid dat de eerder in de brief gestelde voorwaarden in het koopcontract worden opgenomen. Voor eigen gebruik hanteert de afdeling excel overzichten. Ook een lijst met afgewezen verzoeken.

Archivering vindt plaats op basis van de normale archiefcriteria (adres) voorzien van een apart labeltje "verkoop grond".

Er blijkt dat als grondprijs nog steeds EUR 150,00/m² wordt gehanteerd sinds 2012. De nota voorziet wel in de mogelijkheid jaarlijks indexatie toe te passen.

4 steekproeven dossiers

4.0 algemeen

Er zijn in totaal 7 dossiers uitgekozen die nader worden bestudeerd, te weten:

Spaarndam:

- Jan van Geemstraat 10
- Jan van Geemstraat 31
- Ringweg 53
- Nijestraat 56
- Talesiuspark 1
- Ringweg 16

Halfweg:

- Burgemeester van Hovell tot Westflierpad 20

4.1 Jan van Geemstraat 10

4.1.1 voor en na

Dit betreft een locatie die er medio 2009 als volgt uitzag.



Beeld Jan van Geemstraat 10, opname Google-earth 2009

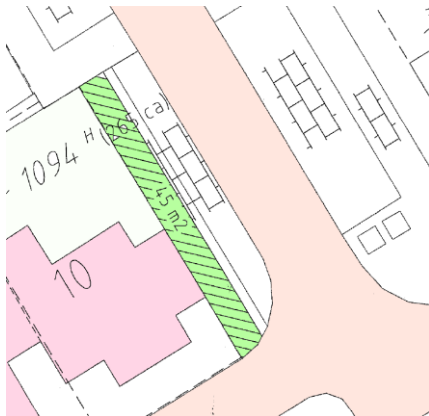
Na de verwerving van een strook snippergroen is de situatie als volgt.



Janvan Geemstraat 10, oktober 2016

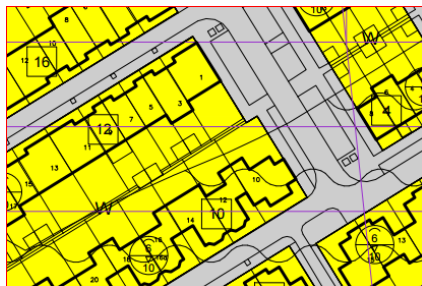
De groenstrook tussen rijbaan en trottoir is verdwenen. Het trottoir is nu naast de rijbaan terecht gekomen. Het trottoir is nu onderdeel van de tuin geworden.

De erfafscheiding bestaat uit een manshoge houten schutting. De plattegrond is als volgt.



in groen het over te dragen deel grond

In het bestemmingsplan is geen onderscheid gemaakt naar de functie 'groen' of bestrating. Na overdracht verandert in principe wel de bestemming van het perceel: van 'verkeer' wordt het 'wonen'.



fragment bestemmingsplan (grijs: verkeer; geel: wonen)

4.1.2 chronologie

Per brief van 15 juli 2012 verzoekt de eigenaar tot overdracht van de strook grond. Er is een intern advies opgesteld door de afdeling ruimte per 11 september 2012. Het advies aan het bestuur is om niet tot uitgifte over te gaan. De argumenten zijn: a) aanwezigheid kabels/leidingen; b) het perceel betreft geen snippergroen; en c) de beeldkwaliteit.

Per brief van 21 september 2012 wordt dat de bewoner meegedeeld.

De aanvrager berust daar niet in. Hij vraagt een overleg aan en dat vindt plaats op 10 oktober 2012. Ondermeer met de behandelend ambtenaar en de wethouder.

En schrijft per 10 oktober 2012 opnieuw een brief. De aanvrager voert drie argumenten aan:

- kabels/leidingen zouden geen probleem zijn;
- aanvrager organiseert en betaalt de omzetting;
- verkoop zou wel snippergroen onttrekken en daardoor geldbesparend voor de gemeente zijn en dat is de doelstelling van de Nota snippergroen;
- aanvrager ervaart de kwaliteit van de bestaande groenstrook als slecht, deze situatie zou erg verbeteren door de ingreep. Bovendien zouden de bomen blijven staan.

Er wordt een nieuw ambtelijk advies opgesteld per 30 oktober 2012. Dit advies luidt dat akkoord kan worden gegaan met de aanvraag.

De grond is daadwerkelijk overgedragen en er is een bedrag van EUR 6.750,00 betaald.

4.1.3 duiding

In strikte zin voldoet de "bestaande situatie" niet aan de toetsingscriteria die de Nota snippergroen stelt. De afwijkingen zijn: a) het betreft een trottoir; b) de groenstrook grenst niet het perceel.

Verder is sprake van een beeld bepalende groenstrook langs een rijbaan. De nota stelt bij de toetsingscriteria: " *Groenstroken gelegen aan de openbare weg dienen in principe niet uitgegeven te worden*". Aan dit criterium is niet goed getoetst.

Voorts heeft de commissie een mening over de vraag of de beeldkwaliteit door de verkoop is afgenomen. Naar de mening van de commissie is dat het geval omdat beeldbepalend groen in een wijk die al weinig groen kent is verdwenen.

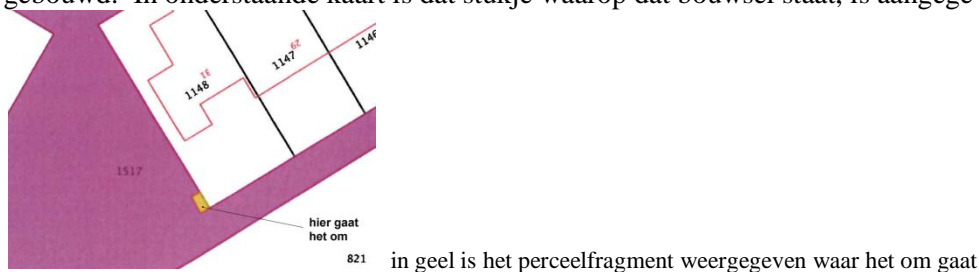
De Commissie kan zich voorstellen dat omwonenden tegen deze uitgifte zijn.

De commissie meent om die reden dat de beslissing tot verkoop als 'discutabel' kan worden aangemerkt.

4.2 Jan van Geemstraat 31

4.2.1 de situatie

Het gaat in dit geval om een bouwwerk dat juist buiten een perceel op gemeentelijke grond is gebouwd. In onderstaande kaart is dat stukje waarop dat bouwsel staat, is aangegeven.



In onderstaande google view is te zien dat er sprake is van een houten bouwsel dat juist buiten de oorspronkelijke perceelgrens is gebouwd.



Google juni 2015

We beschikken niet over foto's van de situatie voordat het bouwsel is geplaatst.

4.2.2 chronologie

In 2011 ontdekt de gemeente tijdens een handhavingsactie (niet verder onderzocht) dat het houten bouwsel in de achtertuin van Jan van Geemstraat 31 niet op het eigen perceel staat, maar op gemeentelijke grond. Wellicht was er ook geen valide omgevingsvergunning.

Na een aanvankelijk ingezet traject van handhaving (en weigering van de alsnog aangevraagde omgevingsvergunning) is er door de gemeente uiteindelijk voor gekozen te schikken en om mee te werken aan het legaliseren van de situatie.

Per 12 juli 2015 heeft de aanvrager toen een verzoek tot aankoop van de grond (2,5 m²) onder het bouwwerk gedaan. Per 9 september 2015 is een advies opgesteld en dat is in het college goedgekeurd. Het is niet onder de regeling van de Nota Snippergroen behandeld/getoetst. Wel is de daarin vermelde prijs van EUR 150,00 /m² gehanteerd.

De grond is overgedragen en er is EUR 300,00 voor betaald.

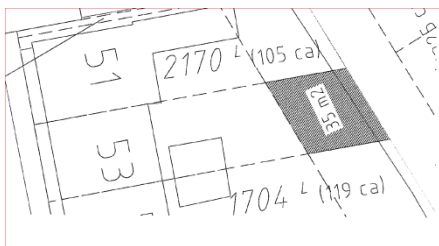
4.2.3 duiding

De commissie ervaart het als treurig dat publiek eigendom zo slecht beschermd blijkt tegen het wederrechtelijk toe eigenen van gemeentegrond. Discutabele beslissing.

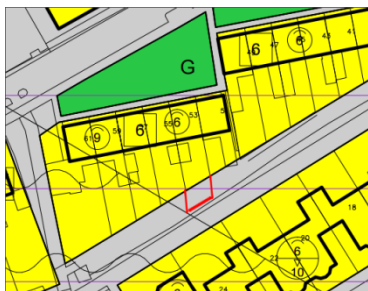
4.3 Ringweg 53

4.3.1 situatie

Het gaat in deze kwestie om een perceeluitbreiding aan de achterzijde (dus niet de straatzijde) van woningen aan de Ringweg te Spaarndam. Aan de achterzijde sluit dat aan op een watergang. We beschikken niet over foto's van de situatie voorafgaande aan de situatie. In navolgend kaartfragment is te zien dat het om een stukje van 35 m² gaat.

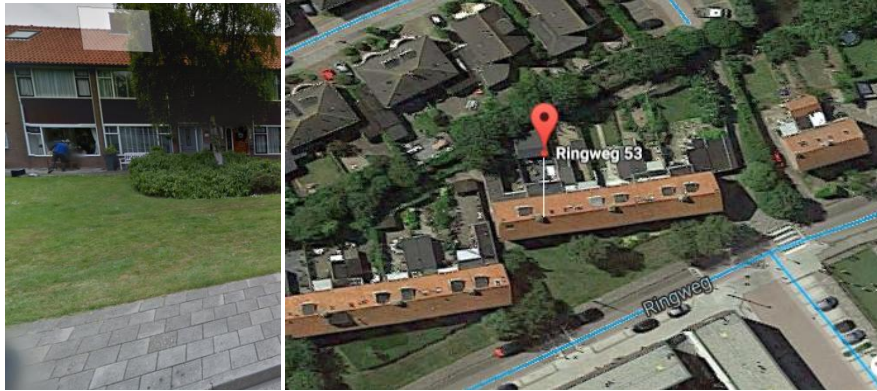


Onderstaand fragment is ontleend aan het bestemmingsplan.



bestemmingsplan. In rood het uit te geven snippergroen

Onderstaand een beeld van de gevels aan de Ringweg en een google kaart fragment.



4.3.2 chronologie

Per 9 juni 2013 doet de aanvrager per email een aanvraag. Per 20 augustus 2013 wordt de aanvraag positief geadviseerd. De aanvrager wordt per brief van 26 augustus 2013 geïnformeerd, waarbij wordt bedongen dat het perceel uitsluitend als tuin mag worden gebruikt.

Per oktober 2016 wordt (naar aanleiding van het RKC onderzoek) vastgesteld dat er nog geen notariële stap is geweest voor de uitgifte. Ook is er nog niet betaald. Verondersteld wordt dat er geen rappelsysteem is dat 'bewaakt' dat een toestemming voor uitgifte van grond gevolgd wordt door notariële overdracht en incasso.

Wel is de grond in gebruik genomen en er is een schuur gebouwd op het perceel (verhoudt het bouwen van een schuur zich met de verplichting het perceel als tuin te gebruiken?).

Na het ontdekken daarvan ontstaat een interne gemeentelijke discussie over de vraag of de brandweer wel zou hebben ingestemd met de uitgifte. Dit omdat er nu geen toegankelijkheid (brandgang) meer is. Bij het afronden van dit rapport was dit dossier nog niet afgerond.

4.3.3 duiding

Op zich een voorbeeld van een nuttige omzetting van gemeentegrond naar particulier perceel. De financiële afwikkeling van het dossier is niet goed verlopen.

4.4 Burgemeester van Hovell tot Westflierpad 20

4.4.1 algemeen

Het gaat in dit dossier om de uitgifte van een groenstrook tussen trottoir en woning. In onderstaande tekening is het aangegeven. Het gaat om een strook van 46 m².



In onderstaande foto is de situatie te zien zoals dit in 2005 het geval was. Te zien is dat het gaat om een groenstrook.



Situatie medio 2005.



Situatie 2016.

In 2016 is te zien dat de groenstrook nog steeds groen is, vermoedelijk is er een coniferen haag als afscheiding geplaatst.

Uit het dossier blijkt, dat de verkochte hoeveelheid grond valt binnen de maximale maten, die voor snippergroen gelden.

Duidelijk is, dat de doorkijk vanaf het pad gehalveerd is, doordat de beplanting veel hoger is geworden dan in aanvang het geval was.

4.4.2 chronologie

Per 21 mei 2012 verzoekt de aanvrager om verwerving van het perceel. Er wordt per 24 juli 2012 een ambtelijk advies opgesteld. Dat advies luidt: niet tot uitgifte overgaan. Het argument is dat er kabels en leidingen in het perceel zouden zijn. Per 7 augustus 2012 wordt conform door B&W besloten. Op 20 augustus 2012 wordt de aanvrager schriftelijk geïnformeerd.

Per brief van 19 november 2012 meldt de aanvrager graag precies de ligging van de leidingen te willen weten, opdat hij dan een kleiner stukje zou willen kopen.

Op 17 december 2012 wordt opnieuw een ambtelijk advies opgesteld. Nu is dat positief, onder vermelding van het argument dat het betreffende strookje geen meerwaarde biedt voor de woon- of leefomgeving. Niet duidelijk is of er onderzoek is gedaan naar leidingen. Daartoe bevat het dossier geen aanknopingspunt.

In 2016 is vastgesteld dat de aanvrager voor de grond een bedrag van EUR 6.000,00 heeft betaald.

Als bijzonderheid melden wij nog dat de "Volmacht Verkoop Registergoed" ten behoeve van de overdracht van dit perceel niet correct is ondertekend. Navolgend twee fragmenten van deze volmacht waar dat uit blijkt:

1

VOLMACHT VERKOOP REGISTERGOED

De ondergetekende,

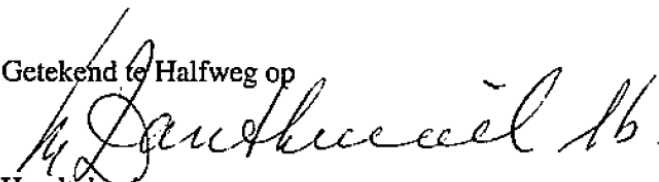
Pieter Johannes Heiligers, geboren te Velsen op negen januari negentienhonderd drieënzig, gehuwd, houder van paspoort nummer NMRF4KDB5, die bij het verlenen van zijn volmacht handelde in zijn hoedanigheid van Burgemeester van Haarlemmerliede en Spaarnwoude en als zodanig de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, gevestigd te 1165 MJ Halfweg (gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude), Haarlemmerstraatweg 51, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende;

Het aan ondergetekende toekomende kan worden overgemaakt op:

rekeningnummer: **28.50.03.224**

bij de bank: **BNG**

ten name van: **Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude**

Getekend te Halfweg op
Handtekening: 

Waaruit blijkt dat de ondertekening niet door "ondergetekende" heeft plaats gevonden.

4.4.3 duiding

Een onderbouwing van de toetsing van de aanvraag aan het criterium beeldkwaliteit ontbreekt in het dossier. Eveneens ten aanzien van de leidingenkwestie. Toch wordt dit door de commissie als een acceptabele uitgifte gezien. Verder vinden we dat als het aspect kabels en leidingen relevant is, de aanvragers moeten worden gewezen op de mogelijkheid deze om te leggen.

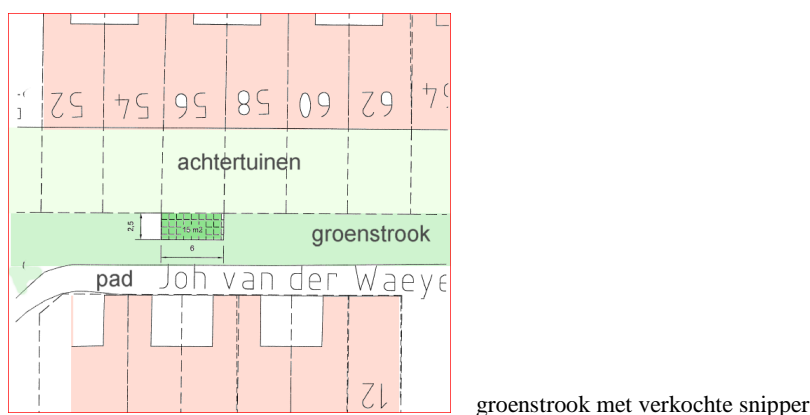
Aandacht vraagt voorts het niet correct om gaan met volmachten.

4.5 Nijestraat 56

4.5.1 situatie

De achtertuin van deze woning (en naastgelegen rijwoningen) grenst aan een 5 m brede groenstrook. Deze groenstrook is gesitueerd tussen de achtertuinen en een voetpad, dat de Johan van der Waeyenstraat heeft. Van deze 5 m brede strook is een strook van 2,5 m gevoegd bij het perceel.

Onderstaande kaart geeft de situatie weer.



In navolgende foto's een beeld van de situatie. Er zijn inmiddels verschillende percelen uitgebreid met deze strook.



van der Wayenpad rechts de groenstrook



vanaf andere zijde. Links het perceel no. 56



achterzijde perceel dat niet is uitgebreid met snippergroen (uiterst rechts de tuinafscheiding\).

4.5.2 chronologie

Het is ons uit de overlevering bekend dat er in vergelijkbare situaties in het verleden stukjes groen zijn ingenomen door bewoners, waaruit soms handhavingdossiers volgden. Er bleek dat handhaving niet altijd succesvol kon worden ingezet.

In deze kwestie heeft op 24 juli 2013 de aanvrager een verzoek ingediend voor de verkoop van 15 m² snippergroen. Op 8 oktober 2013 is een ambtelijk advies opgesteld. Dit adviseerde dat de betreffende groenstrook geen meerwaarde voor de omgeving biedt en dat tot uitgifte kan worden overgegaan. College besluit conform.

Op 26 maart 2013 (?) is de betreffende aanvrager bericht omtrent het positieve besluit op de aanvraag.

Ook op 1 november 2013 is aanvrager bericht (nu ook over het perceel Nijestraat 65) omtrent positieve besluit. Als voorwaarde wordt nu ook genoemd dat er geen schuttingen mogen worden geplaatst als erfafscheiding. Wij zagen overigens wel manshoge afscheidingen.

In 2016 is vastgesteld dat in 2013 een bedrag van EUR 2.100,00 is betaald.

4.5.3 duiding

Het betreft hier de reductie van groenstroken aan een voetpad. Aan de andere zijde van dat voetpad staan woonhuizen met de gevel aan het pad. De groenstrook heeft ons inziens een duidelijke beeldkwaliteit.

We zien dat de beeldkwaliteit van de nu gehalveerde groenstrook, mede door schuttingen en hogere erfafscheidingen, minder geworden is. We kunnen ons voorstellen dat de bewoners van de Van der Wayenstraat daar minder blij mee zijn.

We vinden het om die reden een discutabel besluit. En een voorbeeld waarvan wij vinden dat het tevoren ter visie leggen van een besluit tot uitgifte wellicht tot een andere beslissing zou kunnen leiden.

4.6 Talesiuspark 1

4.6.1 toen en nu

Dit betreft een locatie die er medio 2009 als volgt uitzag.



Beeld Talesiuspark 1, opname Google-earth 2009



zijkant van het perceel (Conradstraat)

Het huidige beeld is als volgt:



Beeld 2016 zijkant van het perceel (Conradstraat)

Te zien is een mix van lage struiken en bomen. Het perceel is nu afgezet door een haagbeukenhaag, voldoende hoog om als erfafscheiding te dienen en privacy te geven maar minder hoog dan de oude begroeiing. Deze haag detoneert naar de mening van de commissie niet met andere tuinrichting aan Talesiuspark / Conradstraat. De uitgang van een garage aansluitend op de Conradstraat is duidelijk hoger.

Een kaartje van de situatie:



4.6.2 chronologie/bevindingen

In het dossier Talesiuspark 1 horende bij de uitgifte snippergroen is terug te vinden dat dit stuk groen hoort bij een groter aaneengesloten groengebied kadastraal perceel sectie L, nummer 3347 (groot ca 11 hectare), die als uitloper daarvan toch wel te onderscheiden is als snippergroen.

Echter, op het oog behoeft het weinig onderhoud (of althans heeft dat niet gekregen) en overstijgt het oppervlak van 182m² de grens van snippergroen ruimschoots.

Los van de verkoopsom is het voordeel van verkoop door de gemeente niet direct duidelijk. Over de verkoopsom: in het dossier zijn drie verschillende bedragen beschikbaar passend bij een oppervlak van 182, 187 en 200m². Voor deze laatste heeft de burgemeester ultimo 15 februari 2013 getekend. Op de laatste pagina van het dossier wordt gesproken van de levering van drie stukjes tuingrond, die kennelijk in het verdere document (en de akten) als 1 zijn behandeld. Bij levering wordt het perceel aangeduid als nummer 3363.

Het perceel is nu afgezet door een haagbeuken haag, voldoende hoog om als erfafscheiding te dienen en privacy te geven maar minder hoog dan de oude begroeiing. Deze haag detoneert niet met andere tuinrichting aan Talesiuspark / Conradstraat. De uitgang van een garage aansluitend op de Conradstraat is duidelijk hoger. In 2013 is een bedrag van EUR 29.987,90 ontvangen.

4.6.3 duiding

Conclusie verkoop snippergroen lokatie Talesiuspark 1: de verkoop van dit perceel voldeed niet aan de voorwaarden uit het beleid verkoop snippergroen (oppervlak), maar de nieuwe situatie heeft (gezien de wijze waarop de aanvrager het perceel nu heeft ingericht) de beeldkwaliteit niet verlaagd.

Er is sprake van een beeld bepalende groenstrook langs een rijbaan. De nota stelt bij de toetsingscriteria: "*Groenstroken gelegen aan de openbare weg dienen in principe niet uitgegeven te worden*". Dat criterium is niet aangehouden.

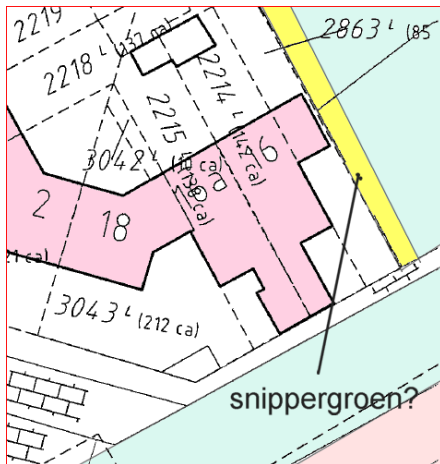
Er had naar de mening van de RKC een andere prijs per m² kunnen worden bereikt omdat sprake is van een veel grotere oppervlak.

Als geheel: op onderdelen discutabel.

4.7 Ringweg 16

4.7.1 situatie

In dit geval verzocht de aanvrager om een verkoop van een strook grond aan de zijkant van zijn woning. Navolgend een schets van de situatie:



Onderstaand een beeld via google earth.



Google uit 2009

4.7.2 chronologie

Per 1 januari 2015 is een schriftelijk verzoek ingediend door de aanvrager. Per ambtelijk advies van 3 februari 2015 is afwijzend geadviseerd:

- in verband met een naastgelegen nog te ontwikkelen bouwplan;
- in verband met de veel lagere grondopbrengsten.

4.7.3 duiding

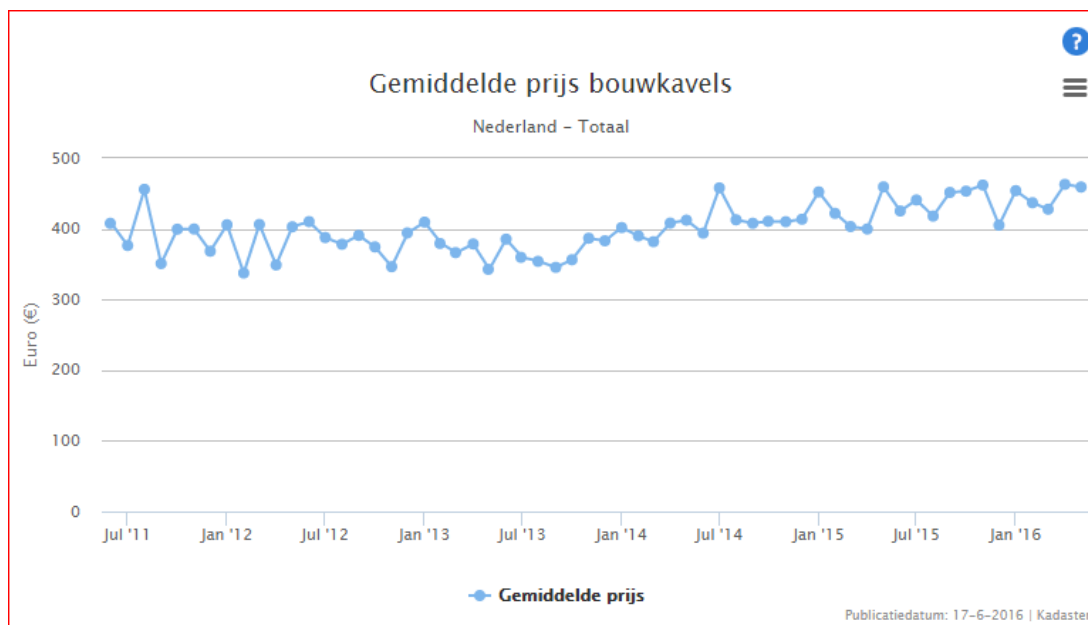
Er is verder geen beeldkwaliteitsafweging gemaakt. Indien het bouwplan niet doorgaat, ontstaat wellicht een andere situatie.

Het kostenargument is niet valide. Wellicht zou de bewoner meer willen betalen hetgeen niet is onderzocht.

Denkbaar is dat als het te ontwikkelen bouwplan definitief niet doorgaat, de aanvraag opnieuw kan worden beoordeeld.

5 toetsing grondprijs

Volgens het CBS/Kadaster is de grondprijsontwikkeling als volgt:



Over de periode van 2013 tot 2016 is de grondprijs gestegen van ongeveer EUR 375,00 tot ongeveer EUR 475,00. Globaal is dat (afgerond) 5% per jaar. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat het toepassen van de indexeringsmogelijkheid die de nota biedt, zinvol kan zijn.

6 bevindingen en aanbevelingen

6.1 bevindingen

Van de zeven beoordeelde dossiers ervaren wij dat er één dossier is waar een niet discutabel eindbesluit is genomen: dat betreft Ringweg 16. Hierbij moet wel worden bedacht dat het wel erg makkelijk is om elke uitgifte van groen als aantasting van de beeld en groenkwaliteit te kwalificeren.

Wij zien dat van een aantal dossiers de beeldkwaliteit van groenstroken gesitueerd aan een weg of pad met een openbaar toegankelijk karakter door het besluit in kwaliteit toch iets is achteruitgegaan. Maar is dat een bezwaar? Wellicht hoort dat gewoon bij dit beleid.

Overigens is dat vaak alleen door precieze vergelijking van huidige en de oorspronkelijke situatie vast te stellen. Er kan niet worden gesteld dat er onaanvaardbare situaties zijn ontstaan.

We zien dat indien tot uitgifte van percelen veel groter dan de in de nota gestelde grens van 50 m² wordt overgegaan, nog steeds de 'vaste' prijs wordt gehanteerd. Ook al is het dan geen 'snipper' meer.

Verder zien we dat omwonenden in deze procedure geen stem hebben. Terwijl er toch flinke grote stukken beeldbepalend openbaar groen direct grenzend aan doorgaande wegen wordt uitgegeven. Dat ervaren wij als een vraagstuk.

Er worden bij de uitgifte vaak voorwaarden gesteld (tuinvulling, geen bebouwing, geen schutting) die gezien het handhavingsbeleid een loze voorwaarde kunnen zijn.

6.2 aanbevelingen

Door verkoop van snippergroen zal altijd enige aantasting van de beeldkwaliteit plaatsvinden. Gemiddeld wonen we allemaal het liefst in een hele grote groene publieke ruimte.

Wij komen tot de volgende aanbevelingen:

- jaarlijks indexatie van de grondprijs toe passen of in ieder geval nu verhogen;
- indien percelen worden verkocht van meer dan de snippergrens van 50 m² moet een marktconforme prijs worden gevraagd;
- nog eens overwegen of inderdaad groen langs doorgaande wegen van wijken kan worden uitgegeven;
- de mogelijkheid tot bezwaar maken voor omwonenden moet worden opgenomen;
- in het dossier een betere onderbouwing op te nemen (A4tje met foto's van de situatie) van het al of niet aantasten van de beeldkwaliteit;
- indien de aanwezigheid van kabels en leidingen uitgifte lastig maken, bewoners direct erop wijzen dat ze op eigen kosten dit kunnen verleggen;
- er rekening mee te houden dat nu voorwaarden worden gesteld bij de uitgifte die niet worden gehandhaafd.

-0-0-0-

Bijlage 1



Bezoekadres
Haarlemmerstraatweg 51 1165 MJ Halfweg
Tel 020 407 90 00 Fax 020 407 90 90
Postadres
Postbus 83 1160 AB Zwanenburg
Website: www.haarlemmerliede.nl
E-mail: post@haarlemmerliede.nl

Rekenkamercommissie
Postbus 83
1160 AB Zwanenburg

garant voor de groene buffer!

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Bijlagen
14 december 2016		410	
Behandeld door		Datum	Onderwerp
M. Schoenmaker		16 FEB 2017	snippergroen

Geachte leden van de rekenkamercommissie,

Wij hebben het rekenkameronderzoek 'snippergroen' doorgenomen en uitvoerig besproken. Wij willen u danken voor uw uitgebreide onderzoek en willen graag reageren op de aanbevelingen genoemd in uw rapport.

De aanbevelingen zijn gebaseerd op een aantal door u bekeken dossiers. U heeft de tijdens uw onderzoek geconstateerde feiten verwerkt in algemene aanbevelingen en wij willen hier graag punt voor punt op reageren.

Aanbevelingen:

1. Jaarlijks indexatie van de grondprijs toepassen of in ieder geval nu verhogen;
2. Indien percelen worden verkocht van meer dan de snippergrens van 50 m² moet een marktconforme prijs worden gevraagd;
3. Nog eens overwegen of inderdaad groen langs doorgaande wegen van wijken kan worden uitgegeven;
4. De mogelijkheid tot bezwaar maken voor omwonenden moet worden opgenomen;
5. in het dossier een betere onderbouwing op te nemen (A4tje met foto's van de situatie) van het al of niet aantasten van de beeldkwaliteit;
6. Indien de aanwezigheid van kabels en leidingen uitgifte lastig maken, bewoners direct erop wijzen dat ze op eigen kosten dit kunnen verleggen;
7. Er rekening mee te houden dat nu voorwaarden worden gesteld bij de uitgifte die niet worden gehandhaafd.

Reactie:

Ad 1. *Jaarlijks indexatie van de grondprijs toepassen of in ieder geval nu de grondprijs verhogen.*

Wij zijn geen voorstander van het toepassen van de jaarlijkse indexering dan wel het nu verhogen. Reden hiervoor is het volgende: Op pagina 18 van het rapport staat dat er is gekeken naar de gemiddelde prijs van bouw kavels. Hierover staat: *Over de periode van*

Het gemeentehuis is per openbaar busvervoer te bereiken vanuit Haarlem en Amsterdam met lijn 80. Per trein station "Halfweg-Zwanenburg" (ca. 400 meter van het gemeentehuis).

Bank Nederlandse Gemeenten 28.50.03.224
IBAN: NL22BNGH0285003224 BIC: BNGHNL2G

2013 tot 2016 is de grondprijs gestegen van ongeveer € 375,00 tot ongeveer € 475,00. Globaal is dat (afgerond) 5% per jaar. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat het toepassen van de indexeringsmogelijkheid die de nota biedt, zinvol kan zijn.'

Wij merken op dat dit een verkeerde vergelijking is. De prijsontwikkeling van bouw kavels is anders dan de prijsontwikkeling van snippergroen. De grondprijzen voor bouw kavels zijn tijdens de financiële crisis in 2008 behoorlijk gedaald. Inmiddels is er weer sprake van een stijging. Deze heftige fluctuaties zijn niet één op één vergelijkbaar met de snippergroen prijsontwikkeling. De hoogte van de grondprijs van een bouw kavel wordt bepaald door de prijsklasse van de te bouwen woning. Bij snippergroen is die relatie er niet, maar wordt er een eenheidsprijs gehanteerd. Daarnaast is snippergroen alleen interessant voor de eigenaar van het aansluitende perceel. Voor de gemeente kan de snippergroen verkoop mogelijk interessant zijn vanwege de reductie van onderhoudskosten. Dit betekent dat de prijs interessant genoeg moet blijven voor een gemiddelde huiseigenaar. Een indexering op de grondprijs heeft financieel gezien een te verwaarlozen effect (gezien het aantal m² snippergroen dat per jaar wordt verkocht), terwijl de herkenbaarheid van het bedrag verloren gaat. Ook doet het geen recht aan de juistheid van de grondprijs en heeft het rapport geen goede indexeringspercentage aangereikt. Het opnieuw bepalen van de snippergroenprijs door vergelijkend onderzoek uit te voeren geeft wel een correcte grondprijs. Aangezien dit onderzoek werk met zich meebrengt en de financiële baten beperkt zijn (gezien het aantal verzoeken op jaarbasis), zijn wij voorstander dit te integreren in het beleid van de gemeente Haarlemmermeer en dus mee te liften wanneer de nota grondprijzenbeleid Haarlemmermeer wordt herzien.

Ad 2. Indien percelen worden verkocht van meer dan de snippergrens van 50 m² moet een marktconforme prijs worden gevraagd.

Deze aanbeveling wordt overgenomen.

Bij verkoop boven de 50 m² is er geen sprake meer van snippergroen. Het grondprijseffect is dan ook anders dan de vaste snippergroenprijs (meestal ligt deze m² prijs hoger). De meeste gemeenten hebben in hun snippergroen notitie opgenomen dat een perceel grond boven de 50m² moet worden getaxeerd. Ingeval van een grondverkoop aan een marktpartij (dus niet aan een particulier) dan is taxatie door een onafhankelijk deskundige (makelaar), vanuit Europese staatssteunregelgeving, wettelijk verplicht. Wij zijn voorstander om de beleidsregel te hanteren dat bij een grondverkoop boven de 50m² er verplicht wordt getaxeerd.

Ad 3. Nog eens overwegen of inderdaad groen langs doorgaande wegen van wijken kan worden uitgegeven.

Deze aanbeveling wordt gevolgd in die zin dat het beleid stringent moet worden toegepast. Groen langs doorgaande wegen wordt in beginsel niet verkocht. Alleen wanneer er overduidelijk geen sprake is (of kan zijn) van aantasting van de beeldkwaliteit, wordt dit toegestaan mits aan alle overige voorwaarden is voldaan. Hierbij moet rekening worden gehouden dat het de koper vrij staat een eigen keuze te maken met welk groen het snippergroenperceel wordt ingericht. Tevens dient rekening te worden gehouden met vergunningvrije bouwwerken (schuttingen e.d.). Dat wat volgens de Wet vergunningvrij is mag niet via een koopakte (privaatrechtelijke weg) teniet worden gedaan. Wanneer toch

dergelijke bepalingen worden opgenomen, zijn deze bij wet direct onverbindend. Regulering van beeldkwaliteit op particulier eigendom mag uitsluitend via de daarvoor bedoelde wettelijke regelingen (Wabo, Wro, bestemmingsplan).

Ad 4. De mogelijkheid tot bezwaar maken voor omwonenden moet worden opgenomen.

Deze aanbeveling wordt niet overgenomen.

Voorkomen moet worden dat er een doorkruising ontstaat met de tweewegenleer (publiekrecht en privaatrecht) en dat er een niet-bestaande (en dus ongeldige) bezwarenprocedure wordt gecreëerd. Een grondverkoop is een privaatrechtelijke handeling en geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hiertegen staat dus geen bezwaar open en derhalve geen weg naar de bestuursrechter. Wel kan er een rechtszaak worden aangespannen bij de burgerrechter, maar dan moeten de bezwaren van privaatrechtelijke aard zijn, aantasting (straat)beeldkwaliteit valt daar niet onder. De formele weg is in dit geval dat bij een snippergroenverkoop dan eerst een bestemmingsplanwijziging moet worden doorgevoerd. Dus omzetting van de bestemming openbaar groen naar woondoeleinden (erf/tuin). Tijdens deze procedure kunnen zienswijzen worden ingediend en staat er beroep open bij de Raad van State. Voor snippergroen-verkoop zou dan een (mini) bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Dit is een vrij kostbare aangelegenheid (ca. €10.000) en een zeer zware procedure. De reële verwachting is dat dit elke potentiële koper zal afschrikken (een aankoop van 10 m² snippergroen kost dan geen €1.500 meer maar circa €11.500). Dit heeft hetzelfde effect als het beleid hanteren geen snippergroen meer te verkopen. Daarnaast kan betwijfeld worden of een buurtbewoner belanghebbende is bij de beoordeling op beeldkwaliteit en het omzetten van openbaar groen naar particulier groen (en dus bij een rechter zal worden geaccepteerd in zijn bezwaar). Het is de gemeente die bepaalt of er sprake is van aantasting beeldkwaliteit en of de gemeente openbaar groen in bezit wil houden of niet. Daarnaast kan de gemeente nog een bredere afweging maken als er andere factoren in het geding zijn. Overigens staat tegen de weigering van een verkoop van snippergroen ook wettelijk gezien geen bezwaar open op grond van de Awb.

Ad 5. In het dossier een betere onderbouwing op te nemen (A4tje met foto's van de situatie) van het al of niet aantasten van de beeldkwaliteit.

Deze aanbeveling wordt overgenomen.

Bij de beoordeling van een aanvraag om snippergroen zal een deugdelijke beoordeling worden opgesteld over het effect op de beeldkwaliteit. Zie tevens de reactie bij ad 3.

Ad 6 Indien de aanwezigheid van kabels en leidingen uitgifte lastig maken, bewoners direct erop wijzen dat ze op eigen kosten dit kunnen verleggen.

Deze aanbeveling wordt overgenomen.

Ad 7. *Er rekening mee te houden dat nu voorwaarden worden gesteld bij de uitgifte die niet worden gehandhaafd.*

Op pagina 18 staat hierover: *'Er worden bij de uitgifte vaak voorwaarden gesteld (tuininvulling, geen bebouwing, geen schutting) die gezien het handhavingsbeleid een loze voorwaarde kunnen zijn.'*

Deze voorwaarden worden inmiddels niet meer opgenomen. In het snippergroenbeleid staan ook geen beperkende voorwaarden genoemd, die moeten worden opgenomen bij de verkoop. Dit is uit het verleden in de praktijk ontstaan. De wetgeving is inmiddels veranderd, zeker m.b.t. vergunningvrije bouwwerken. Het is de gemeente niet toegestaan, dat wat expliciet via publiekrecht wordt geregeld, alsnog via een omweg privaatrechtelijk te gaan reguleren. Er is geen juridische grondslag om handhavend op te treden. Zie tevens ad 3. Indien schuttingen, bebouwing, bepaalde tuininvullingen niet gewenst zijn op een bepaalde locatie, dan dient de gemeente de grond niet te verkopen, maar het als openbaar groen te behouden.

Wij vertrouwen erop dat de door ons gemaakte kanttekeningen op uw aanbevelingen t.a.v. gemeentelijk snippergroen voor u aanleiding zullen zijn om uw aanbevelingen aan te passen. Dit zeker gelet op het feit dat een aantal aanbevelingen op korte termijn niet relevant meer zullen zijn vanwege de samenvoeging met de gemeente Haarlemmermeer.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
de secretaris,

(G.A. Koot)

de burgemeester,

(P.J. Heiliegers)